

Geschäftsbericht 2014

fair value
REIT

Stimulating Growth, Creating Value.



Kennzahlen

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		2014	2013
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	23.914	29.637
Nettommieterträge	in T€	17.626	23.093
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	5.877	5.012
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	–	1.504
Konzernergebnis	in T€	–47	–5.227
Ergebnis je Aktie	in €	–0,01	–0,56
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	4.402	6.405
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,47	0,69
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		31.12.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	in T€	277.909	292.510
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	13.240	19.585
Kurzfristiges Vermögen	in T€	20.745	33.771
Bilanzsumme	in T€	311.894	345.866
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	78.273	80.673
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	25,1	23,3
Unbewegliches Vermögen	in T€	280.958	311.974
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	138.321	146.315
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	49,2	46,9
Immobilienportfolio			
		31.12.2014	31.12.2013
Anzahl der Immobilien	Anzahl	43	49
Marktwerte der Immobilien ¹⁾	in Mio. €	281	312
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	23,7	26,5
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	25,9	28,4
Vermietungsstand	in %	91,5	93,3
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,0	5,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,4	8,5
¹⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2014			
Weitere Kennzahlen			
		31.12.2014	31.12.2013
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,39	8,65
EPRA NAV je Aktie	in €	8,49	8,86
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

-
- 02 Brief an die Aktionäre

 - 04 Ein REIT – mehr Rendite für Anleger
 - 05 Stimulating Growth, Creating Value.
 - 06 Fokus auf Sekundär-Standorte
 - 08 Gut positioniertes Portfolio

 - 10 Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Konzernlagebericht

- 15 Grundlagen des Konzerns
- 21 Wirtschaftsbericht
- 34 Nachtragsbericht
- 35 Prognosebericht
- 38 Risikobericht
- 45 Chancenbericht
- 46 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
- 47 Sonstige Angaben nach § 315 Abs.4 HGB

Konzernabschluss

- 50 Konzernbilanz
- 51 Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 Gesamtergebnisrechnung
- 52 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 53 Kapitalflussrechnung
- 55 Konzernanhang

- 111 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 112 Bestätigungsvermerk

Compliance

- 114 Aufsichtsrat und Vorstand
- 116 Bericht des Aufsichtsrats
- 119 Bericht zur Corporate Governance

-
- 124 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
 - 125 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs.4 REIT-Gesetz
 - 126 Methodik der Immobilienbewertung
 - 128 Einzelobjektinformationen zum Portfolio

 - 132 Finanzkalender
 - 133 Impressum

Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Geschäftsjahr 2014 haben wir unser Bestandsportfolio weiter optimiert und Immobilien veräußert, die nicht zum Kernbestand gehören. Als Folge der Objektveräußerungen lag das Nettovermietungsergebnis im Geschäftsjahr 2014 mit 17,6 Mio. € um 5,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert, aber nur geringfügig unter dem Planwert von 17,8 Mio. €. Gleichzeitig konnten wir das Betriebsergebnis um 18 % auf 5,9 Mio. € nach 5,0 Mio. € ein Jahr zuvor steigern, da die Bewertungsverluste der Immobilien gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € zurückgingen und damit rund 54 Prozent unter dem Niveau von 2013 lagen.

Der saldierte Wertrückgang der Immobilien konzentrierte sich mit 7,4 Mio. € auf fünf Immobilien und bezog sich im Wesentlichen auf geplante Vermietungsaufwendungen bei drei Immobilien und zu einem geringeren Teil auf den Rückgang kontrahierter Mieten bei zwei Immobilien.

Wie erwartet konnten wir die Nettozinsaufwendungen deutlich reduzieren. Diese lagen mit 5,0 Mio. € um 61 % unter dem Vorjahreswert. Nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ergab sich ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis gegenüber einem Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. € im Vorjahr.

Das auf die Aktionäre der Fair Value REIT-AG entfallende Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2014 sank auf 78,3 Mio. € gegenüber 80,6 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Nettovermögenswert je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 8,39 € nach 8,65 € zum Vorjahresende. Der Rückgang folgt aus der im Jahr 2014 vorgenommenen Dividendenzahlung von 0,25 € je Aktie.

Die REIT-Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 49,2 % des Immobilienvermögens (Vorjahr 46,9 %) und lag damit deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45 %.

Das bereinigte Konzernergebnis (FFO = Funds from Operations) lag mit 4,4 Mio. € um 2,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €. Die Abweichungen begründen sich hauptsächlich mit den berichteten Veräußerungen nicht strategischer Immobilien.

Insgesamt verlief das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 sehr positiv und weitgehend im Rahmen unserer Erwartungen. Wir werden daher der Hauptversammlung am 19. Mai 2015 vorschlagen, die geplante Dividende von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von 100 % des Bilanzgewinnes nach HGB und von 53 % der FFO.

Neuordnung der Aktionärsstruktur beflügelt den Aktienkurs

Die im Dezember 2014 vollzogene Neuordnung der Groß-Aktionärsstruktur führte zu einem deutlichen Anstieg des Aktienkurses. Die Obotritia Capital KGaA hat über drei Tochtergesellschaften Aktienpakete erworben und hält derzeit rund 25,1 % Prozent der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. Wir haben mit der Obotritia Capital KGaA einen Ankerinvestor gewonnen, der unsere strategischen Ziele unterstützt.

FFO- und Dividendenprognose für 2015

Zu Beginn des Jahres 2015 haben wir vor diesem Hintergrund eine Wandelanleihe im Volumen von rund 8,5 Mio. € begeben, die im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist. Für uns bedeutet diese Kapitalmaßnahme weiteren finanziellen Spielraum für ein beschleunigtes Wachstum. Den Nettozufluss setzen wir bereits erfolgreich dafür ein, Beteiligungen an Tochterunternehmen auszubauen. Ergänzend planen wir, bisher indirekt gehaltene Immobilien in den Direktbesitz zu übernehmen. Dies stärkt das Konzern-Eigenkapital und erhöht aufgrund der Einsparung von Fondskosten die FFO-Rendite je Aktie.

Für das Jahr 2015 rechnen wir unter Berücksichtigung des Nettozuflusses aus der Wandelanleihe mit operativen Überschüssen (FFO), die sich einer Bandbreite von 4,7 Mio. € bis 5,1 Mio. € bewegen werden. Bezogen auf die derzeit in Umlauf befindlichen Aktien entspricht dies einer Bandbreite von 0,50 € bis 0,55 € je Aktie. Gemessen am bilanziellen NAV je Aktie von 8,39 € zum 31. Dezember 2014 ermittelt sich daher eine voraussichtliche FFO-Rendite in der Bandbreite von rund 6,0 % bis 6,6 %.

Wir planen, diese Überschüsse zu mindestens 50 % als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende für 2015 in einer Bandbreite von 0,25 € bis 0,27 € je derzeit im Umlauf befindlicher Aktie.

Wir sehen im derzeitigen Marktumfeld gute Opportunitäten für nachhaltig erfolgreiche Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie uns auf unserem Wachstumsweg weiter begleiten.

München, den 24. 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.

Stimulating Growth, Creating Value.

Das gestiegene Interesse an börsennotierten Bestandhaltern von deutschen Gewerbeimmobilien, die gute Positionierung unseres Unternehmens sowie die Änderungen in unserem Aktionariat haben im Geschäftsjahr 2014 die Nachfrage nach Fair Value-Aktien beflügelt.

Diese Entwicklung kulminierte im Dezember 2014 in einer kompletten Neuordnung der Groß-Aktionärsstruktur und in einem Anstieg des Streubesitzes (Stimmrechtsanteile unter 5 %) auf zwischenzeitlich rund 74 % der ausgegebenen Aktien. Parallel dazu stieg der Aktienkurs bis zum Jahresende steil an und näherte sich deutlich dem Nettovermögenswert je Aktie (NAV).

Vor diesem Hintergrund haben wir im Januar 2015 eine Wandelanleihe im Volumen von 8,46 Mio. € begeben, deren Wandlungspreis bei 9,00 € je Aktie beträgt und damit eine bedingte Kapitalerhöhung um bis zu 10 % bedeutet. Der Wandlungspreis liegt über dem derzeitigen NAV je Aktie, so dass eine Verwässerung für die Bestandsaktionäre vermieden wird.

Der Nettozufluss aus dieser Kapitalmaßnahme wird seither erfolgreich und NAV-erhöhend für das Wachstum unseres Unternehmens eingesetzt. Wir bauen fokussiert Beteiligungen an Tochterunternehmen aus und konzentrieren uns selektiv auf Direkterwerbe von Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Dabei zielen wir zusätzlich ab auf einen deutlichen Anstieg des operativen Konzernergebnisses (FFO).

Mit dieser Kombination aus NAV-Erhöhung und FFO-Anstieg planen wir signifikante Werte für unsere Aktionäre zu schaffen.

Fokus auf Sekundär-Standorte

Die Fair Value REIT-AG investiert in deutsche Gewerbeimmobilien. Schwerpunkte sind dabei Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär-Standorten. Diese Standorte bieten eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten.

Zum 31. Dezember 2014 bestand das direkt und über Tochterunternehmen gehaltene Gesamtportfolio aus 43 Immobilien (Vorjahr: 49 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 281 Mio. € (Vorjahr 311 Mio. €). Darin sind drei zur Veräußerung gehaltene Immobilien mit Verkaufspreisen von insgesamt rund 13 Mio. € enthalten. Sechs Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 23 Mio. € wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert, davon drei Immobilien aus Direktbesitz.

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2014

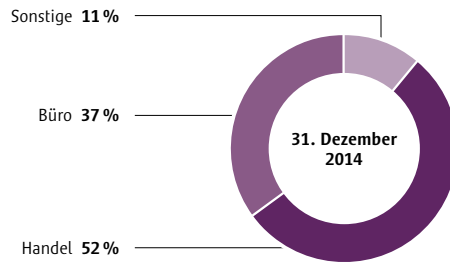
	Anzahl Objekte	Gesamtmiet- fläche [in m ²]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31.12.2014 [in T€]	Vermietungs- stand [in %]	gesicherte Restlaufzeit der Mietver- träge	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [in %]	Anteil Fair Value REIT-AG Beteiligungs- quote [in %]
Direktinvestitionen und Beteiligungen								
Segment Direktinvestitionen	16	32.819	2.639	36.310	98,3	8,9	7,3	100,0
Segment Tochterunternehmen	27	233.604	21.031	244.648	90,7	4,5	8,6	47,1
Gesamt Bestandsportfolio	43	266.423	23.670	280.958	91,5	5,0	8,4	53,9

Die Markt- bzw. Verkehrswerte der Immobilien zum 31. Dezember 2014 lagen um 2,6 % unter den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten. Der Bewertungsverlust konzentrierte sich zu 98 % auf fünf Immobilien in Celle, Dresden (2 Objekte), Eisenhüttenstadt und Langen.

Etwa 58 % des Bewertungsrückganges resultieren aus geschätzten Leerstands- und Nachvermietungskosten für zwei Bürogebäude (Dresden und Langen) sowie für das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt. Die restlichen 42 % sind Folge der Nachvermietung des ehemaligen Praktiker-Baumarktes in Celle an den Nachmieter „hagebaumarkt“ zu einer reduzierten Mindestmiete sowie einer bestandssichernden Reduzierung der Mindestpacht für das Hotel in Dresden.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



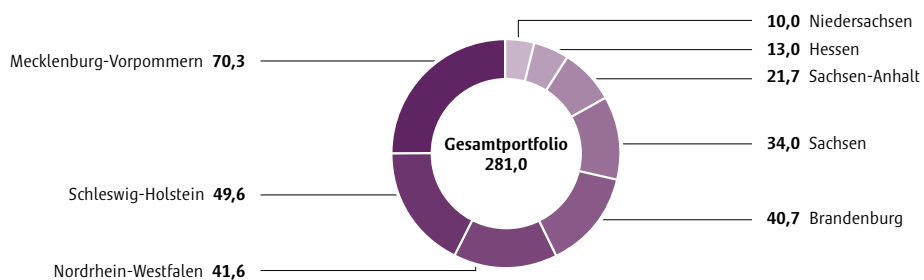
Das Bestandsportfolio zum 31.12.2014 generierte 52 % der Potenzialmieten von insgesamt 28,5 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 37 % der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 11 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet werden.

Bei ihren zukünftigen Neuinvestitionen will sich die Fair Value REIT-AG auf cashflowstarke Gewerbeimmobilien konzentrieren, die das Bestandsportfolio gut ergänzen.

Dabei setzt das Unternehmen die bisherige Fokussierung auf Sekundär-Standorte in Deutschland fort. Die geographische Verteilung des zukünftigen Bestandsportfolios soll sukzessive die Verteilung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Deutschland abbilden.

Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

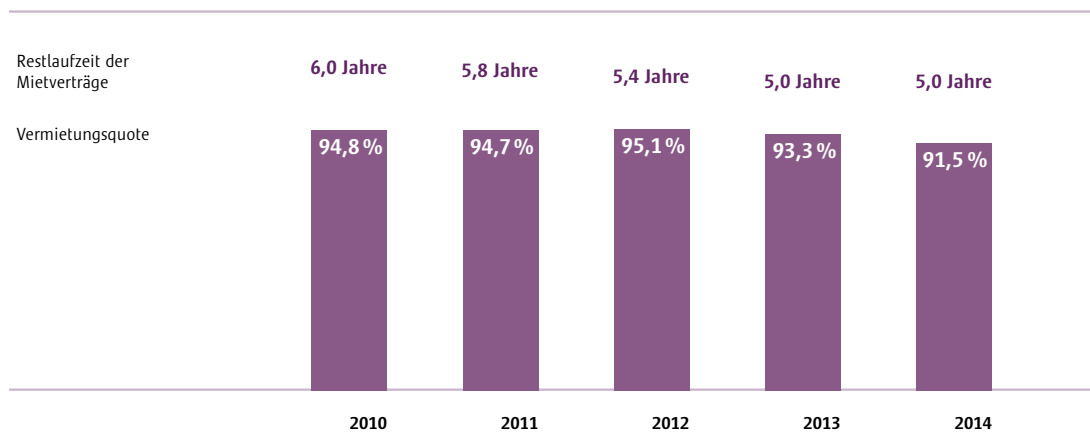
Marktwerte am 31. Dezember 2014 in Mio. €



Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio der Fair Value REIT-AG hat seine Qualität und Substanz auch 2014 bewiesen. Die Vermietungsquote bewegte sich weiterhin auf hohem Niveau bei deutlich über 90 Prozent und die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge war mit 5 Jahren stabil. Daraus resultieren langfristig planbare Mieterträge.

Vermietungsstand Gesamtportfolio



Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2014 standen bei einem Vermietungsstand von rund 93 % der Potenzialmieten 73 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 9 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an. Dieses Mietvolumen wurde durch Vertragsverlängerungen bzw. Neuvermietungen größtenteils erfolgreich gehalten.

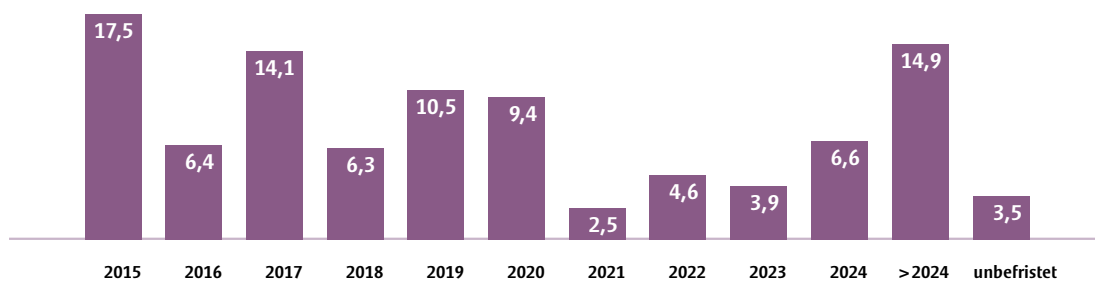
Zum Jahresende 2014 lag der Vermietungsstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG bei 91,5 % der Potenzialmieten von 25,9 Mio. €. Auch die im Vorjahresvergleich unveränderte gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge von 5,0 Jahren ist Ausdruck der Immobilien- und Standortqualität des Bestandsportfolios.

Von derzeit insgesamt 568 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 2015 insgesamt 88 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von 17,5 % der zum 31. Dezember 2014 kontrahierten Vertragsmieten von 23,7 Mio. €.

Den größten Anteil hieran hat mit einem Anteil von knapp 40 % die Metro-Tochter real,- SB-Warenhaus GmbH, die ihren bis zum 31. Oktober 2015 laufenden Mietvertrag nicht verlängern wird. Es werden für die in Eisenhüttenstadt frei werdenden Flächen bereits Verhandlungen über Teilflächen mit namhaften Einzelhandelsfilialisten für einen großflächigen Verbrauchermarkt sowie für einen Discount-Supermarkt geführt.

Mietende nach Jahr des Auslaufs

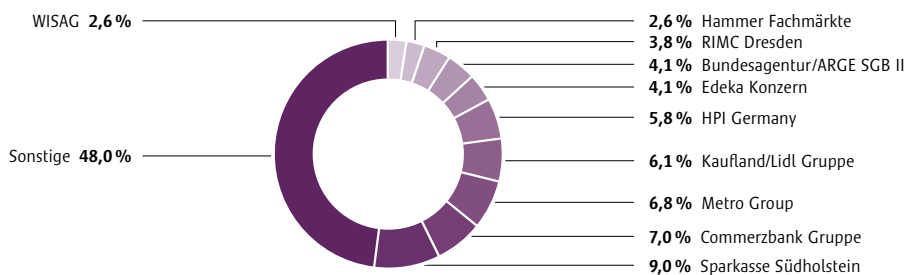
in % der Vertragsmieten, Stand: 31. Dezember 2014



Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 52 % der kontrahierten Mieten des Fair Value Konzerns verantwortlich. Große Filialunternehmen im Einzelhandel (Metro, Lidl/Kaufland, Edeka und Hammer Fachmärkte) stellen dabei mit rund 20 % der kontrahierten Mieten 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 10 % der Vertragsmieten.

Die 10 größten Mieter per 31.12.2014

in % der Vertragsmiete



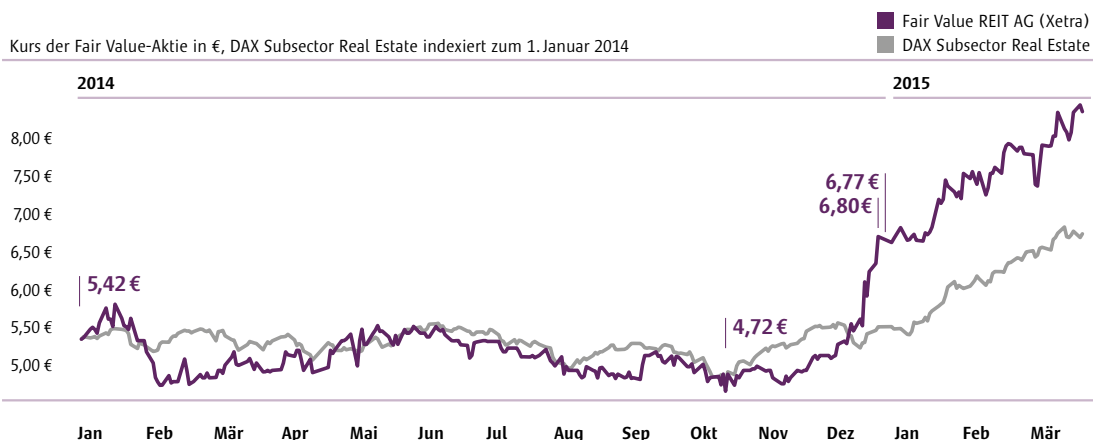
Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Das Börsenjahr 2014 war trotz geopolitischer Turbulenzen und Konjunktursorgen ein sehr positives Börsenjahr. Der Deutsche Leitindex DAX schloss zum Jahresende mit einem Gewinn von 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

In diesem guten Marktumfeld konnte die Fair Value-Aktie vergleichsweise deutlich zulegen und schloss zum Jahresende 2014 mit 6,77 Euro rund 34 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Anfang 2015 hat die Aktie ihre außerordentliche Performance sogar noch weiter zulegen können und notierte am 24. März 2015 bei 8,48 Euro – so hoch wie zuletzt im November 2007. Damit lag der Kurs leicht über dem Nettovermögenswert je Aktie, der sich per Ende Dezember 2014 auf 8,39 Euro belief.

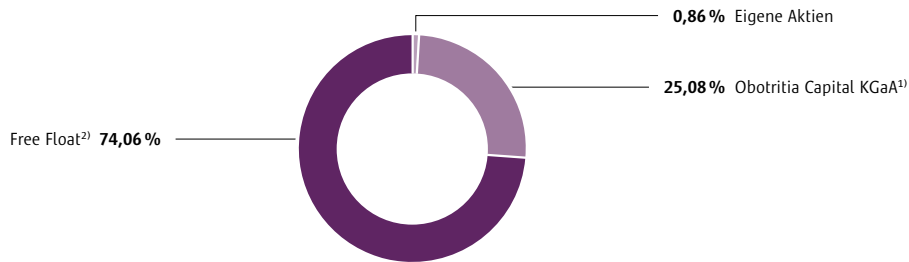
Entwicklung der Fair Value-Aktie



Die Kursentwicklung der Fair Value-Aktie war vor allem getrieben durch eine stabile Geschäftsentwicklung, eine fortgesetzte Portfoliofokussierung und durch die deutliche Anhebung der Dividende in 2014 auf 0,25 Euro. Desweiteren führte der Einstieg der Obotritia KGaA als neue Großaktionärin der Fair Value REIT-AG im Dezember zu einem weiteren signifikanten Kursanstieg mit einem Jahreshoch von 6,80 Euro am 23. Dezember 2014. Die von Rolf Elgeti, dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der TAG Immobilien AG gegründete und geführte Obotritia KGaA hat über drei Tochtergesellschaften von Unternehmen des UniCredit Bank-Konzerns verwaltete Aktienpakete erworben und hält derzeit rund 25,1 Prozent der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Ferner haben die IC Immobilien Holding AG und die IFB Beteiligungen AG i.L. ihre Aktienpakete veräußert. Diese Neuordnung der Groß-Aktionärsstruktur führte zu einem Anstieg des Streubesitzes auf 74 %. Gleichzeitig wurde ein Ankerinvestor gewonnen, der die signifikativen Wachstumspläne der Fair Value REIT-AG unterstützt.

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 22. Januar 2015



¹⁾ Obotritia Beteiligungs GmbH <9,99%, Jägersteig Beteiligungs GmbH <9,99%, Försterweg Beteiligungs GmbH <9,99%

²⁾ Gemäß Freefloat-Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5%)

Durch die Begebung von Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. Euro hat die Fair Value REIT-AG zu Jahresbeginn 2015 finanziellen Spielraum für das geplante beschleunigte Wachstum geschaffen. Die unter Ausschluss des Bezugsrechtes für Aktionäre begebene Wandelschuldverschreibung hat eine fünfjährige Laufzeit und wird mit 4,5 Prozent pro Jahr verzinst. Der Wandlungspreis von 9,00 Euro je Aktie liegt um rund 7,3 % über dem bilanziellen Nettovermögenswert je in Umlauf befindlicher Aktie, wirkt also nicht verwässernd. Seit dem 19. Januar 2015 ist die Wandelanleihe im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse mit der ISIN DE000A13SAB8 gelistet.

Mit der oben beschriebenen positiven Kursentwicklung im abgelaufenen Kalenderjahr und der Erweiterung der Kapitalmarktinstrumente in Form der Wandelanleihe hat die Fair Value REIT-AG eine aus Sicht der Gesellschaft sehr erfreuliche Kapitalmarktentwicklung durchlaufen. Die Börsenmarktkapitalisierung belief sich zum Jahresende 2014 auf rund 64 Mio. Euro (Anstieg von ca. 16 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr) und die Handelsliquidität der Aktie hat sich mit durchschnittlich 20.672 gehandelten Aktien pro Tag im Vergleich zum Vorjahr vervierfacht.

Stammdaten

Fair Value REIT-AG-Aktie	2014
Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	18.813.764,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2014 (XETRA)	6,80 €/4,72 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2014 (XETRA)	63,71 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Investor Relations

Der Fair Value REIT-AG ist eine aktive und transparente Kapitalmarktkommunikation sehr wichtig. So wird dem Dialog mit den Anteilseignern, Analysten und Journalisten eine hohe Priorität eingeräumt und fortlaufend intensiviert. Der Vorstand hat auch im Berichtszeitraum den Kontakt zu Investoren, Analysten, Fach- und Finanzmedien im Rahmen von Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen gepflegt, wie zum Beispiel auf der Münchner Kapitalmarkt Konferenz MKK im Mai 2014, der Fachkonferenz Deutsche Immobilienaktien im Oktober 2014 und dem Deutschen Eigenkapitalforum im November 2014.

Informationen zum Unternehmen, zur Aktie, Wandelanleihe und Aktionärsstruktur werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.fvreit.de bereitgestellt. Die Fair Value REIT-AG veröffentlicht Details zum Geschäftsverlauf in Geschäfts- und Zwischenberichten sowie in Ad-hoc- und Pressemitteilungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben verschiedene Analysten die Fair Value REIT-AG regelmäßig beobachtet und Research erstellt. Diese sind auf der website www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/ Research abrufbar.

Konzernlagebericht

Operatives Ergebnis (FFO)

4,4 Mio. €

(2013: 6,4 Mio. €)

Konzernergebnis –0,05 Mio. €

(2013: –5,2 Mio. €)

Bilanzielle Eigenkapitalquote

25 %

(2013: 23 %)

REIT-Eigenkapitalquote 49,2 %

(2013: 46,9 %)

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

34 Nachtragsbericht

35 Prognosebericht

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

38 Risikobericht

- 38 Risikomanagementsystem
- 40 Einzelrisiken
- 43 Sonstige Risiken
- 44 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

45 Chancenbericht

46 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

- 46 Vergütung des Vorstandes
- 46 Vergütung des Aufsichtsrates

47 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 Aktionärssebene 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 2014 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

Vorgaben des REIT-Gesetzes

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31.12.2014	31.12.2013
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹⁾	Mind. 15 %	62,4 %	39,4 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	90,1 %	90,9 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90 %	n.a. ²⁾	92,6 %
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50 %	30,9 %	22,5 %
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Min. 45 %	49,2 %	46,9 %

¹⁾ Streubesitz nach §§ 22 und 23 WpHG

²⁾ Es wird vorgeschlagen, den sich durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ergebenden Bilanzgewinn von rund 2,3 Mio. € zu 100 % auszuschütten.

Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb und 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.

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. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2014 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 43 Immobilien (Vorjahr: 49 Immobilien) mit Marktwerten, welche den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13 entsprechen, von insgesamt rund 281 Mio. € (Vorjahr: 312 Mio. €).

Der Rückgang um 31 Mio. € bzw. um 10 % im Vergleich zum Vorjahresmarktwert resultierte mit rund 23 Mio. € (74 %) aus Abverkäufen von insgesamt sechs direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und mit rund 8 Mio. € (26 %) aus Bewertungsverlusten des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2014.

Direktinvestitionen Im Direktbesitz hielt die Fair Value-REIT-AG zum Bilanzstichtag 16 überwiegend als Bankfilialen genutzte Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein (Vorjahr: 19) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 32.819 m² (Vorjahr: rd. 34.407 m²). Auf Basis von Einzelwertgutachten wurden die Marktwerte dieser Immobilien zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 36,3 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit geringfügig unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 36,9 Mio. €. Der Rückgang ist hauptsächlich mit der Anhebung des Grunderwerbsteuersatzes in Schleswig-Holstein zu begründen.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum Bilanzstichtag mit insgesamt 2,6 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres. Sie entsprechen einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 98,3 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahresportfolio like-for-like: 98,8 %). Potenzialmieten sind die erzielbaren Mieten einer Immobilie, die sich zum Stichtag zusammensetzen aus den kontrahierten Vertragsmieten und Marktmieten für Leerstandsflächen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wurden drei Objekte aus Direktbesitz veräußert. Die Summe der Kaufpreise von rund 1,56 Mio. € lag um ca. 3 % über den Marktwerten dieser Objekte zum 31. Dezember 2013 in Höhe von insgesamt rund 1,52 Mio. €.

Tochterunternehmen Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 17 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind 11 Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 10), fünf Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften, in den

IC Fonds KGs sowie in einer neu gegründeten Objektpersonengesellschaft zum Zwecke eines Grundstückserwerbs in Chemnitz (siehe Konzernanhang Nr. 2).

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien durch Tochterunternehmen veräußert. Die Summe der Kaufpreise von rund 21,4 Mio. € entsprach den Marktwerten der Objekte zum 31. Dezember 2013.

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag noch 27 Immobilien (Vorjahr: 30) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 244,6 Mio. € zum 31. Dezember 2014 lagen per Saldo mit 7,0 Mio. € um 2,8 % unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 251,7 Mio. €.

Der Wertrückgang konzentrierte sich mit 7,4 Mio. € auf fünf Immobilien in Celle, Dresden (2 Objekte), Eisenhüttenstadt und Langen. Bei den weiteren 22 Objekten in Tochterunternehmen lag die Summe der Bewertungsgewinne von 1,6 Mio. € um 0,4 Mio. € über der Summe der Bewertungsverluste von 1,2 Mio. €.

Die Handelsimmobilie in Celle wurde nach der Insolvenz des Hauptmieters Praktiker erfolgreich an einen Baumarkt der Kette „hagebaumarkt“ nachvermietet; allerdings liegt die vereinbarte Mindestmiete deutlich unter der vorherigen Miete. Da für die vereinbarte Umsatzpacht noch keine Erfahrungswerte vorliegen, wurde auf Basis der Mindestmiete ein Bewertungsrückgang für die Immobilie in Celle um rund 2,0 Mio. € festgestellt. Bei den Bürogebäuden in Dresden und Langen hatten die in der Bewertung vorzunehmende Berücksichtigung geschätzter Leerstands- und Nachvermietungskosten Wertminderungen von insgesamt 1,8 Mio. € zur Folge. Für das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt sind ebenfalls geschätzte Leerstands- und Nachvermietungskosten Ursache für einen Bewertungsrückgang um 2,6 Mio. €. Mit dem Pächter der Hotelimmobilie in Dresden wurde eine bestandsichernde Reduzierung der Mindestpacht vereinbart, in deren Folge ein Bewertungsverlust von rund 1,1 Mio. € zu verzeichnen war.

Die kontrahierten Vertragsmieten der Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag von insgesamt 21,0 Mio. € lagen um 2 % unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 21,5 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 90,7 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr like-for-like: 92,0 %).

Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG verfolgt eine nachhaltige Dividendenpolitik und strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe von mindestens 90 % der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllen und darüber hinaus mindestens 50 % des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from operations) betragen. Die vorgeschlagene Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 von 0,25 € je Aktie entspricht rund 53 % der im Jahr 2014 erreichten FFO von 0,47 € je Aktie.

Durch die sukzessive Einsparung von externen Verwaltungsebenen, die typischerweise bei indirekt gehaltenen Immobilien anfallen, durch weitere Optimierung der Finanzierungskosten und durch die Nutzung von wachstumsbedingten Skaleneffekten soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden. Erklärtes Ziel ist es dabei, weitere Finanzierungsspielräume zu generieren, um nach der Phase der Portfoliostraffung in den vergangenen Jahren künftig beschleunigt durch Investitionen zu wachsen und damit aktuelle Marktchancen zu nutzen. Ferner wird die Gesellschaft angesichts des geplanten signifikanten Wachstums dazu übergehen, bestimmte bisher an Dienstleister vergebene Tätigkeiten zukünftig mit eigenem Personal zu erbringen.

Bei ihren zukünftigen Neuinvestitionen will sich die Fair Value REIT-AG auf cashflowstarke Gewerbeimmobilien konzentrieren, die gut zum Bestandsportfolio passen.

Dabei setzt der Vorstand die bisherige Fokussierung auf Sekundär- bzw. Regionalstandorte fort. Die geographische Verteilung des zukünftigen Bestandsportfolios über die Bundesländer soll sukzessive die Verteilung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Deutschland abbilden.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über eine jahrzehntelange Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien sowie in 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 und Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner über Tochterunternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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 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, eine Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München erledigt, die mit Ihren Tochtergesellschaften angabegemäß ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren betreut.

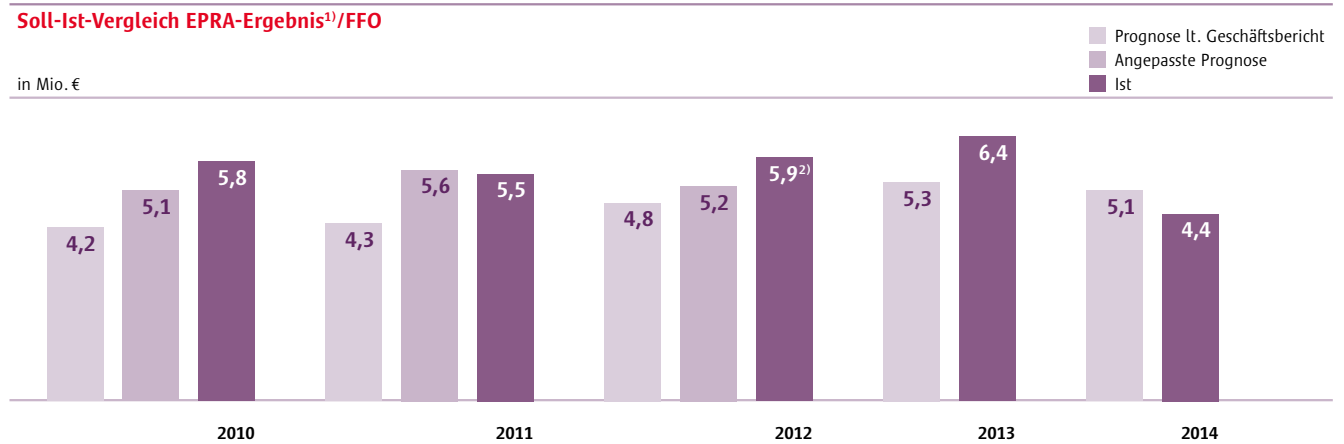
Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene.

Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilienpezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder 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“ werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes veröffentlicht.

EPRA-Ergebnis¹⁾

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:



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

²⁾ 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 2014 wieder kräftiger gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat einen neuen Höchststand erreicht. Die Teuerungsrate ist auf unter 1 % gesunken. Die Gewerbeimmobilienmärkte verzeichneten im Büro- und Einzelhandelssegment deutlich steigende Flächenumsätze bei nur geringfügig steigenden Mieten. Der Investmentmarkt hat erhebliche Zuwächse der Transaktionsvolumina verzeichnet.

Makroökonomisches Umfeld

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

Nach einer Stagnationsphase im zweiten und dritten Quartal des abgelaufenen Jahres hellte sich die Stimmung in den Unternehmen zuletzt wieder spürbar auf. Im Jahresdurchschnitt 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,5 %, nach 0,4 % im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie Investitionen in Ausrüstungen und Bauten. Auch der Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr wieder einen Wachstumsbeitrag erbracht.

Die Verbraucherpreise stiegen 2014 um durchschnittlich 0,9 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 1,5 %. Die Jahresteuerrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie geprägt, die um 2,1 % zurückgingen.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt sehr positiv entwickelt. So stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf 2014 weiter an und erreichte im Dezember 2014 einen neuen Höchststand von 42,7 Mio. Personen. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2,90 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %-Punkte auf 6,7 %.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quelle: Jones Lang LaSalle

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der Flächenumsatz am deutschen Bürovermietungsmarkt hat sich insbesondere zum Jahresende 2014 deutlich gesteigert. An den sieben großen Immobilienstandorten¹⁾ wurden im Gesamtjahr insgesamt rund 3,0 Mio. m² umgesetzt. Das sind rund 3 % mehr als im Vorjahr. Auf das 4. Quartal allein entfiel ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 30 %. Der höchste Zuwachs wurde mit 36 % in Berlin erzielt, der größte Umsatzrückgang war in Düsseldorf mit 22 % zu verzeichnen. In Hamburg, Stuttgart und München sind die Umsatzzahlen im Vorjahresvergleich angestiegen, während diese in Köln und in Frankfurt nachgaben.

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

Die Spitzenmieten stiegen in Hamburg, München und Stuttgart. In Düsseldorf haben sie nachgegeben, während in Berlin, Frankfurt und Köln Gleichstand zum Vorjahr ermittelt wurde. Im Durchschnitt aller sieben Städte ergab sich ein Plus von 0,6 % (Vorjahr: 1,9 %).

Die Leerstände gingen an allen Standorten zurück. Die durchschnittliche Leerstandsrate sank im Jahresverlauf 2014 von 8,3 % auf 7,6 %, dem niedrigsten Stand seit 2002. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt rund 988.000 m² fertiggestellt, was einem Flächenzuwachs von 11 % entsprach.

Einzelhandelsflächen Die steigende Konsumneigung der Verbraucher konnte im Geschäftsjahr 2014 den Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt deutlich beflügeln. Es wurden Flächen im Umfang von insgesamt rund 582.000 m² vermittelt. Das waren 20 % mehr als im Jahr 2013 (492.000 m²). Die Zahl der Abschlüsse lag dabei mit 990 fast gleichauf mit dem Vorjahr (1.010). Ursächlich für diesen Anstieg ist die stark gestiegene Nachfrage nach Großflächen ab 1.000 qm, auf die rund zwei Drittel des Flächenumsatzes entfielen.

Weiter auf Expansionskurs war der Textilsektor, der mit 40 % den höchsten Anteil am Flächenzuwachs auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie war zum vierten Mal in Folge die Kategorie Gastronomie und Food mit rund 18 %. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 9 % die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten stiegen um 1,9 % an nach 1,6 % im Vorjahr.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2014 einen weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens, und zwar um 30 % auf annähernd 40 Mrd. € (Vorjahr: rund 31 Mrd. €). Dabei hatten die Büroimmobilien am Gesamtvolumen den größten Anteil mit 44 % nach 46 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 22 % nach 26 % im Vorjahr.

Zu den aktivsten Käufern im Berichtszeitraum zählten Asset- und Fondsmanager und die Spezialfonds mit einem Anteil von rund 16 Mrd. € bzw. etwa 40 % des Gesamtvolumens. Ausländische Käufer trugen im Jahr 2014 rund 50 % nach 33 % im Vorjahr zum Gesamtinvestitionsvolumen bei.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 mit einem zum Vorjahr deutlich verbesserten Konzernergebnis und einem merklich angestiegenen REIT-Eigenkapital abgeschlossen.

Bei der Veräußerung von sechs direkt und indirekt gehaltenen Immobilien wurden Kaufpreise vor Transaktionskosten von insgesamt 22,9 Mio. € erzielt, die geringfügig unter den Buchwerten zum 31. Dezember 2013 von 23,2 Mio. € lagen. Diese Abgänge sowie die verkaufsbedingten Sondertilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 19,2 Mio. € folgten der Zielsetzung des Unternehmens, sich von einzelnen, nicht strategischen Immobilien zu trennen und gleichzeitig die REIT-Eigenkapitalquote weiter auszubauen.

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2014 verringerte sich leicht von 93,3 % im Vorjahr auf 91,5% der Potenzialmieten. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag wurde durch aktives Vermietungsmanagement auf dem Vorjahreswert von 5,0 Jahren gehalten.

Aus der Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag resultierte ein Bewertungsverlust von insgesamt rund 7,5 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €) bzw. 2,6 % des Vorjahreswertes (like-for-like). Dieser Bewertungsverlust betrifft insgesamt fünf Immobilien – in Celle, Dresden (2 Objekte), Eisenhüttenstadt und Langen. Bei den weiteren 38 Immobilien des Gesamtportfolios haben sich Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste ausgeglichen.

Etwa 58 % des Bewertungsrückganges resultieren aus geschätzten Leerstands- und Nachvermietungskosten für zwei Bürogebäude in Dresden und Langen sowie für das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt. Die restlichen 42 % sind Folge der erfolgreichen Nachvermietung des ehemaligen Praktiker-Baumarktes in Celle an den Nachmieter „hagebaumarkt“ zu einer reduzierten Mindestmiete sowie einer bestands-sichernden Reduzierung der Mindestpacht für das Hotel in Dresden.

Die Nettozinsaufwendungen lagen mit 5,0 Mio. € um 7,7 Mio. € (61 %) unter dem Vorjahreswert von 12,7 Mio. €. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Vorjahreswert Sondereffekte im Wesentlichen in Zusammenhang mit der Auflösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von rund 4,0 Mio. € enthalten waren. Bereinigt um diesen Sondereffekt im Vorjahr ist der Rückgang der Nettozinsaufwendungen auf verkaufsbedingte Sondertilgungen von Finanzverbindlichkeiten sowie auf verbesserte Zinskonditionen zurückzuführen.

Insgesamt ergab sich damit nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ein Konzernfehlbetrag von 47 T€ (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der im Mai 2014 erfolgten Dividendenauszahlung für das Vorjahr in Höhe von 2,3 Mio. € minderte sich das Konzerneigenkapital auf 78,3 Mio. € (Vorjahr: 80,7 Mio. €) bzw. 8,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Da sich gleichzeitig die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich reduziert hat (zum Bilanzstichtag 2014 auf 311,9 Mio. € nach 345,9 Mio. € ein Jahr zuvor), lag die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2014 mit 25 % über der Vorjahresquote von 23 %.

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 138,3 Mio. € bzw. 44 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 42 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 49,2 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 46,9 %) und erfüllte damit die Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung Im Geschäftsjahr 2014 summierten sich die Sondereffekte nach Minderheitsanteilen gemäß nachfolgender Tabelle per Saldo auf insgesamt 4,4 Mio. €. Mit 3,4 Mio. € (77 %) hatte das anteilige Bewertungsergebnis den größten Anteil daran. Weitere 0,6 Mio. € (14 %) resultierten aus der Marktbewertung von Zinsswaps und aus einer vorsichtshalber erfolgten Wertberichtigung der Forderung auf Abfindung für die im Vorjahr gekündigte Beteiligung an BBV 09. Rund 0,4 Mio. € (9 %) sind Sondereffekte infolge von Objektveräußerungen.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	
Nettovermietungsergebnis	17.626	–	–	–	17.626
Allgemeine Verwaltungskosten	–2.920	–	–	–	–2.920
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	–599	–	–	630	31
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–692	692	–	–	–
Bewertungsergebnis	–7.538	–	7.538	–	–
Betriebsergebnis	5.877	692	7.538	630	14.737
Nettozinsaufwand	–5.046	–	–	26	–5.020
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	831	692	7.538	656	9.717
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–878	–287	–4.136	–14	–5.315
Konzernüberschuss	–47	405	3.402	642	4.402
Konzernergebnis je Aktie (in €)	–0,01				0,47

Die FFO von 4,4 Mio. € lagen um 0,7 Mio. € bzw. um 14 % unter dem Planwert von 5,1 Mio. €, der im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2013 wie nachstehend veröffentlicht wurde:

FFO 2014 im Vergleich zur Planung		
in Mio.€	2014 Plan	2014 Ist
Umsatzerlöse	30,5	30,1
Immobilienbezogene Aufwendungen	–12,7	–12,5
Nettovermietungsergebnis	17,8	17,6
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	–2,7	–2,9
Betriebsergebnis	15,1	14,7
Nettozinsaufwand	–5,0	–5,0
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern	10,1	9,7
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	–5,0	–5,3
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	5,1	4,4

Das Nettovermietungsergebnis von 17,6 Mio. € lag hauptsächlich veräußerungsbedingt um 0,2 Mio. € (1 %) unter dem Planwert von 17,8 Mio. €. Die Verwaltungskosten und der bereinigte Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen summierten sich auf 2,9 Mio. € und lagen bedingt durch gestiegene Holdingkosten um 0,2 Mio. € (7 %) über Plan. Das bereinigte Betriebsergebnis verfehlte daher mit 14,7 Mio. € den Zielwert von 15,1 Mio. € um 0,4 Mio. € (3 %).

Der bereinigte Nettozinsaufwand von 5,0 Mio. € entsprach genau dem Planwert. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 5,3 Mio. € um 0,3 Mio. € (6 %) über dem erwarteten Betrag von 5,0 Mio. €.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zum Vorjahr Im Vorjahresvergleich liegt das Nettovermietungsergebnis, hauptsächlich bedingt durch Objektverkäufe, um 5,5 Mio. € niedriger. Dieser Rückgang wurde teilweise durch einen Rückgang des Nettozinsaufwandes sowie durch geringere Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter aufgefangen. Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von rund 4,4 Mio. € bzw. 0,47 € je in Umlauf befindlicher Aktie lag somit um 2,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €.

in T€	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigte Konzern- GuV- Rechnung
		Veräußerungs- gewinne/ -verluste	Immobilien- bewertung	Entkon- solidierung assoziiertes Unternehmen	Bewertung und Auflö- sungskosten Zinsswaps/ Zinscaps	
Nettovermietungsergebnis	23.093	–	–	–	–	23.093
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	–	–	–
Betriebsergebnis	5.012	729	14.037	–	–	19.778
Beteiligungsergebnis	1.504	–	1.722	–370	–1.301	1.555
Nettozinsaufwand	–12.690	–	–	–	3.932	–8.758
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	–6.174	729	15.759	–370	2.631	12.575
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	947	–269	–7.388	–	540	–6.170
Konzernüberschuss	–5.227	460	8.371	–370	3.171	6.405
Konzernergebnis je Aktie (in €)	–0,56					0,69

Insgesamt verlief das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 weitgehend im Rahmen der Erwartungen. Vor diesem Hintergrund schlägt der Vorstand vor, die geplante Dividende von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2014 auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von 53 % der FFO.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €.	2014	2013	Veränderung	
			in Mio. €.	in%
Mieterträge	23,9	29,6	-5,7	-19
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6,2	6,8	-0,6	-9
Immobilienbezogene Aufwendungen	-12,5	-13,3	0,8	-6
Nettovermietungsergebnis	17,6	23,1	-5,5	-24
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,9	-3,3	0,4	-12
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-8,8	-14,8	6,0	-41
Betriebsergebnis	5,9	5,0	0,9	18
Beteiligungsergebnis	-	1,5	-1,5	-100
Nettozinsaufwand	-5,0	-12,7	7,7	-61
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-0,9	1,0	-1,9	-190
Konzernfehlbetrag	-0,05	-5,2	5,2	-99
Konzernfehlbetrag je Aktie (in €)	-0,01	-0,56		

Die Mieterträge lagen – hauptsächlich bedingt durch Objektveräußerungen – um 5,7 Mio. € (-19 %) unter den Vorjahreswert; der Rückgang der Nebenkostenumlagen belief sich auf 0,6 Mio. € (-9 %). Die immobilienbezogenen Aufwendungen lagen mit 12,5 Mio. € um 0,8 Mio. € bzw. 6 % unter dem Vorjahreswert von 13,3 Mio. €. Somit ergab sich ein Nettovermietungsergebnis, das mit 17,6 Mio. € nur geringfügig unter dem Planwert, aber um 5,5 Mio. € (24 %) unter dem Vorjahreswert von 23,1 Mio. € ausfiel.

Die allgemeinen Verwaltungskosten im Konzern sanken hauptsächlich durch veräußerungsbedingte Reduzierungen der vergütungsrelevanten Mieterträge um 12 % von 3,3 Mio. € auf 2,9 Mio. €.

Da die Bewertungsverluste nach 14,0 Mio. € im Vorjahr auf rund 7,5 Mio. € zurückgingen, ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 5,9 Mio. € um 18 % über dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. € lag.

Der Nettozinsaufwand lag mit 5,0 Mio. € um 7,7 Mio. € (61 %) unter dem Vorjahreswert. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass im Vorjahr ergebniswirksame Aufwendungen aus der Bewertung und Teilauflösung von Zinssicherungsgeschäften von per Saldo 4,0 Mio. € angefallen waren.

Nach Abzug der Minderheitsanteile in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernfehlbetrag von 47 T€ (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von 5,2 Mio. €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,01 € nach -0,56 € im Vorjahr.

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 78,3 Mio. € (Vorjahreswert: 80,7 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 138,3 Mio. € (Vorjahr: 146,3 Mio. €). Es entspricht 44 % der Konzernbilanzsumme von 311,9 Mio. € (Vorjahr: 42 % von 345,9 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 165,1 Mio. € (Vorjahr: 191,2 Mio. €):

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns						
Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 12/2013 [T€]	Valuta 12/2014 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	-7.000	-7.000	variabel	5,00 %	30.06.2015E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	-10.000	-9.700	2,55 %	-	30.06.2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	-14.640	-12.004	variabel	1,27 %	30.06.2019E
IC 07	HSH Nordbank AG	-1.316	-816	variabel	3,50 %	30.06.2015
IC 13	HSH Nordbank AG	-11.101	-10.693	variabel	3,20 %	30.04.2015
IC 13	HSH Nordbank AG	-2.172	-2.067	3,10 %	-	30.06.2015
IC 13	Corealcredit Bank AG	-3.023	-2.741	variabel	2,50 %	28.02.2015
BBV 06	Unicredit Bank AG	-17.358	-8.072	variabel	2,2 %	31.12.2015E
BBV 06	Unicredit Bank AG	-3.690	-	-	-	-
BBV 06	Unicredit Bank AG	-4.237	-	-	-	-
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	-2.061	-1.979	5,20 %	-	31.08.2016
IC 15	HSH Nordbank AG	-6.989	-6.349	variabel	3,10 %	27.02.2015
IC 15	Sparkasse Südholstein	-7.930	-7.720	2,71 %	-	30.01.2018
IC 15	pbb Deutsche Pfandbriefbank	-2.986	-2.904	3,25 %	-	31.03.2015
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	-139	-139	5,80 %	-	30.12.2016E
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	-942	-942	6,15 %	-	30.12.2016E
BBV 10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	-23.206	-22.193	3,90 %	-	31.12.2015
BBV 10	Unicredit Bank AG	-26.830	-25.658	variabel	1,97 %	31.03.2016
BBV 10	Unicredit Bank AG	-10.361	-9.947	variabel	2,05 %	31.03.2016
BBV 14	DG Hypothekenbank AG ⁴⁾	-35.100	-34.150	variabel	1,25 %	31.03.2020E
Einzelabschlüsse		-191.261	-165.074			
	Auflösung Marktbewertungsdifferenzen und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren	80	-8			
Summe	Konzernabschluss	-191.181	-165.082			

¹⁾ LTV 75 %, DSCR 120 %

²⁾ LTV 50 %, DSCR 120 %

³⁾ zins- und tilgungsfrei gestellt aufgrund Abtretung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisteil für das verkaufte Objekt Erlangen

⁴⁾ Festzins ab 1. Mai 2015 bis 31. März 2020 zu 1,38 % p.a., LTV 55 %, DSCR 110 %

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 31. Dezember 2014; 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.

Der Anteil der mittels Zinsswaps abgesicherten Finanzverbindlichkeiten beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,0 Mio. € bzw. 3,0 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr 10,0 Mio. € bzw. 5,2 %). Ferner besteht ein Zinsbegrenzungsgeschäft (Zinscap) mit einem Nominalvolumen in Höhe von 34,1 Mio. € bzw. 20,7 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr zwei Zinscaps über insgesamt 55,9 Mio. € bzw. 29,2 %).

Zinnsicherungsgeschäfte 31. Dezember 2014					
Kurzname	Darlehensgeber	Betrag [T€]	Cap/Swap	Zins	Laufzeit
FV AG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	5.000	Swap	4,94 %	30.6.2018
BBV 14	DZ Bank AG	34.150	Cap	4,25 %	31.3.2016
Summe		39.150			

Die Summe der Festzinsdarlehen summierten sich auf 47,6 Mio. € bzw. 28,9 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr: 57,7 Mio. €. bzw. 30,2 %).

Da der Zinscap aufgrund der vereinbarten Obergrenze des 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von 4,25 % p.a. derzeit keine Wirkung entfaltet, sind somit zum Bilanzstichtag mit 117,5 Mio. € rund 71,1 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 125,7 Mio. € bzw. 65,7 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,1 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,7 % p.a. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 2,8 % p.a. einem Rückgang um 4 %.

Die gewichtete Bankmarge für die variabel verzinsten Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 188 bp auf 209 bp erhöht. Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 18 Monate nach 19 Monaten im Vorjahr. Unter Einbeziehung der nach dem Bilanzstichtag vereinbarten Verlängerung des Darlehens von BBV 14 erhöht sich die gewichtete Restlaufzeit auf rund 29 Monate.

Investitionen Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wurden aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von 0,4 Mio. € getätigt, im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb eines innerstädtischen Grundstückes in Chemnitz. Ferner wurden 1,4 Mio. € in den Zuerwerb von Beteiligungen an insgesamt sieben Tochterunternehmen investiert. Die Kaufpreise lagen um insgesamt 0,3 Mio. € bzw. 20 % unter dem anteiligen Nettovermögenswert der erworbenen Beteiligungen zum 31. Dezember 2014.

Liquidität Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 14,6 Mio. €. Sie lagen damit um 2,8 Mio. € bzw. 16 % unter dem Vorjahreswert von 17,4 Mio. €. Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Jahr 2014 mit 6,1 Mio. € um 4,7 Mio. € oder um 347 % über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. €. Der niedrige Vorjahreswert war geprägt durch die Auszahlung von 3,5 Mio. € für die Teilauflösung eines Zinsswaps. Die übrigen Anpassungen betreffen die beiden Jahre im Wesentlichen die Bestandsveränderungen der Aktiva und Passiva.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2014	2013
Konzernfehlbetrag	-47	-5.227
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	7.538	14.443
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-	-1.134
Entnahmen aus at equity bewerteten Beteiligungen	-	511
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	-4.015	-5.733
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	18
Übrige Anpassungen	2.584	-1.522
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.060	1.356

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 22,4 Mio. € nach 29,1 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2014 aus Einzahlungen infolge der Veräußerungen von sechs Immobilien in Höhe von insgesamt 22,9 Mio. € (Vorjahr: 29,9 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2014	2013
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	22.442	29.131
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-31.275	-27.308
Veränderung der liquiden Mittel	-2.773	3.179
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode	14.588	17.361

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 31,3 Mio. € (Vorjahr: 27,3 Mio. €) resultierte mit 26,1 Mio. € zu 83 % aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 27,6 Mio. €). Weitere 1,9 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) bzw. 6 % entsprachen der Auszahlung an durch Kündigung ausgeschiedener Minderheitsgesellschafter. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2013 entsprach mit 2,3 Mio. € einem Anteil von 7 % des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit.

Vermögenslage

Das unbewegliche Vermögen des Fair Value-Konzerns belief sich am Bilanzstichtag auf insgesamt 281,0 Mio. €. Dies entsprach einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 31,0 Mio. € bzw. 10 % des Vorjahreswertes von 311,9 Mio. €. Der Rückgang resultierte zu rund 74 % aus Objektveräußerungen und zu 26 % aus Bewertungsrückgängen des Bestandsportfolios. Das Eigenkapital nach § 15 REITG belief sich mit insgesamt rund 138,3 Mio. € auf 49,2 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahr: 46,9 %).

Die Ermittlung des Marktwertes der Immobilien des Konzerns, für die kein notarieller Kaufvertrag zum Bilanzstichtag vorliegt, erfolgt einmal im Jahr zum jeweiligen Bilanzstichtag durch externe Gutachter nach dem „Discounted Cash Flow Verfahren“. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den Konzernanhang Nr. 2 und 6.

Aktiva	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	277.909	89	292.510	85	-14.601	-5
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	20.745	7	33.771	10	-13.026	-39
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.240	4	19.585	5	-6.345	-32
Aktiva Gesamt	311.894	100	345.866	100	-33.972	-10

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Bilanzsumme hauptsächlich durch den Abgang von sechs veräußerten Immobilien sowie durch die Tilgung von Bankverbindlichkeiten um 10 % von 345,9 Mio. € auf 311,9 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 277,9 Mio. € summierten sich auf 89 % der Aktiva (Vorjahr: 292,5 Mio. € bzw. 85 %). Sie entfielen zu ca. 96 % bzw. 267,7 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 100 % bzw. 292,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 20,7 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) enthielten mit 14,6 Mio. € rund 70 % liquide Mittel. Weitere 3,2 Mio. € (15 %) bezogen sich auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte. Größter Posten hierin sind mit 1,1 Mio. € der kurzfristige Anteil der Forderung auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens für die im Vorjahr gekündigte Beteiligung an BBV09 sowie mit insgesamt 1,9 Mio. € Forderungen auf Auszahlung des bereits auf Notaranderkonto belegten Kaufpreisanteils für ein Objekt in Erlangen (BBV 02, 1,4 Mio. €) und auf Rückabwicklung einer verzinslichen Kaufpreisanzahlung von 0,5 Mio. € (IC 12).

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um die drei Immobilien in Köln, Pinneberg und Ahaus. Die beiden letztgenannten Objekte sind per 7. Januar 2015 bzw. am 27. Januar 2015 gegen Kaufpreiszahlung an die Erwerber übergegangen. Für die Immobilie in Köln erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten gegen Kaufpreiszahlung am 27. Februar 2015.

Passiva	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Eigenkapital Mutterunternehmen	78.273	25	80.673	23	-2.400	-3
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	60.048	19	65.642	19	-5.594	-9
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verb.	112.532	36	128.672	37	-16.140	-13
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt	172.580	55	194.314	56	-21.734	-11
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	61.041	20	70.879	21	9.838	-14
Verbindlichkeiten Gesamt	233.621	75	265.193	77	-31.572	-12
Davon Finanzverbindlichkeiten	165.082	71	191.181	72	-26.099	-14
Passiva Gesamt	311.894	100	345.866	100	-33.972	-10

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 25 % (Vorjahr: 23 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 75 % (Vorjahr: 77 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 60,0 Mio. €, nach 65,6 Mio. € im Vorjahr, gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Im Rahmen der Ermittlung 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 138,3 Mio. € bzw. auf 44 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 146,3 Mio. € bzw. 42 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 165,1 Mio. € auf 53 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 191,2 Mio. € bzw. 55 %). Zum 31. Dezember 2014 waren davon 54,2 Mio. € bzw. 33 % (Vorjahr: 64,6 Mio. € bzw. 34 %) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 26,1 Mio. € bzw. 14 % 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 gehören auch die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) und dem Nettovermögenswert der Anteile an assoziierten Unternehmen, sofern vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Abgangs von sechs Immobilien und des Bewertungsergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2014 reduzierte sich das unbewegliche Vermögen gegenüber dem Vorjahreswert um 31,0 Mio. € bzw. 10 % auf 281,0 Mio. €. Parallel dazu ist das nominale REIT-Eigenkapital um 7,9 Mio. € auf 138,3 Mio. € zurückgegangen. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 49,2 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	2014		2013	
	in T€	in%	in T€	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	267.718		292.389	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.240		19.585	
Unbewegliches Vermögen	280.958	100,0	311.974	100,0
Eigenkapital	78.273		80.673	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	60.048		65.642	
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	138.321	49,2	146.315	46,9

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien ergab sich zum 31. Dezember 2014 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 78,3 Mio. € (Vorjahr: 80,6 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 8,39 € je Aktie nach 8,65 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	280.958	311.974
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	27.135	29.224
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-60.048	-65.642
Finanzverbindlichkeiten	-165.082	-191.181
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.690	-3.702
Net Asset Value	78.273	80.673
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,39	8,65

EPRA-NAV je Aktie Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, welche die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes ergänzt. 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.

EPRA-NAV		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
NAV gemäß Konzern-Bilanz	78.273	80.673
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	990	2.089
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-76	-161
EPRA-NAV	79.187	82.601
EPRA-NAV je Aktie (in €)	8,49	8,86

Nachtragsbericht

Nach entsprechendem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen erfolgten gegen vertragsgemäße Kaufpreiszahlungen durch die Erwerber der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Immobilie in Pinneberg (Direktbesitz) am 7. Januar 2015, für die veräußerte Immobilie in Ahaus (BBV 10) am 27. Januar 2015 und für die Immobilie in Köln (BBV 6) am 27. Februar 2015.

Der Vorstand hat am 14. Januar 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € und mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % p.a. zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 9,00 € je Wandlungsaktie und beinhaltet damit eine Prämie in Höhe von ca. 31 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am 13. Januar 2015 von 6,85 €. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 19. Januar 2015.

Am 30. Januar 2015 wurde der verbliebene Zinsswap in Höhe von 5,0 Mio. € gegen Zahlung eines Auflösungsbetrages von rund 0,9 Mio. € inklusive aufgelaufener Stückzinsen aufgelöst.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2015 hat Wolfgang Sauerborn sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Als Nachfolger wurde durch das Amtsgericht München Herr Rolf Elgeti bestellt, der sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates am 1. Februar 2015 aufnahm. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 2. Februar 2015 wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Am 28. Februar 2015 wurde gegen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Kaufpreis für das Grundstück in Chemnitz, Hartmannstraße 1 in Höhe von 1,1 Mio. € geleistet. Die bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete, zu Gunsten der Gesellschaft verzinsliche, Kaufpreisanzahlung von 450 T€ wurde hierauf angerechnet.

Bis zum 28. Februar 2015 wurden weitere Anteile von Minderheitsgesellschaftern in insgesamt sechs Tochterunternehmen erworben. Den Anschaffungskosten von insgesamt rund 2,7 Mio. € stehen anteilige Nettovermögenswerte der Minderheitsgesellschafter von rund 3,8 Mio. €, ermittelt zu den Werten der IFRS-Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2014, gegenüber.

Der von der Gesellschaft gestellte Prolongationsantrag für das Darlehen der Capital Bank GRAWE Group AG, Graz, um weitere 18 Monate bis zum 31. Dezember 2016 ohne Änderung der Konditionen, wurde am 16. März 2015 genehmigt.

Das Tochterunternehmen BBV 14 hat mit der finanzierenden Bank eine vorzeitige Umfinanzierung des bestehenden Kredites vereinbart. Für die Zeit ab dem 1. Mai 2015 bis zum 31. März 2020 wurde für das zu diesem Zeitpunkt mit 33,7 Mio. € valutierende Darlehen ein Zinssatz von 1,38 % p.a. festgeschrieben.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft dürfte Experten zufolge im Jahr 2015 nochmals an Dynamik gewinnen. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte sollten sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt könnte angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen erneut zulegen.

Makroökonomisches Umfeld

Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2015 von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2015 von 1,5 % aus. Dieses sollte binnenwirtschaftlich vor allem durch den fortschreitenden Beschäftigungsaufbau und durch kräftige Einkommenssteigerungen getragen werden. Die gesunkenen Energiepreise und der gefallene Außenwert des Euro dürften demnach auch für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen.

Vermietungsmärkte

Für den Büovermietungsmarkt werden im Jahr 2015 stabile Flächenumsätze erwartet. Dabei dürfte das erwartete Neubauvolumen unverändert rund 1 Mio. m² betragen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen sollten die Spitzenmieten auch im Jahr 2015 moderat um rund 1 % steigen.

Das positive Konsumklima sollte nicht zuletzt dank sinkender Energiepreise und gleichzeitig steigenden Einkommen auch im Jahr 2015 die Einzelhandelsumsätze beflügeln. Dies wird vermutlich ansteigende Mieten zumindest in den 1a-Lagen der Städte zur Folge haben.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dürfte im Jahr 2015 insgesamt mindestens stabile Transaktionsvolumina aufweisen. So ist das Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien weiterhin hoch. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Zinsen auch im Jahr 2015 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 2015 sogar eine noch stärkere Dynamik auf dem deutschen Investmentmarkt entstehen lassen.

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2015

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2015 basiert 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.

Etwaige Sondereinflüsse, z.B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Abgesehen von dem Abgang der zum 31. Dezember 2014 als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant, die aus der begebenen Wandelschuldverschreibung zugeflossenen Mittel für den sukzessiven Erwerb von Minderheitsanteilen in Tochterunternehmen sowie in den Direkterwerb von Immobilien, darunter auch bisher indirekt gehaltene Objekte zu investieren. Da sich diese Investitionen nicht präzise planbar auf einzelne Tochterunternehmen bzw. auf direkt gehaltene Immobilien verteilen werden, sieht der Vorstand davon ab, eine aufgeschlüsselte FFO-Prognose abzugeben.

Der Vorstand rechnet auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (FFO) im laufenden Geschäftsjahr 2015, die sich in einer Bandbreite zwischen 4,7 Mio. € und 5,1 Mio. € bewegen werden. Bezogen auf die derzeit in Umlauf befindlichen Aktien entspricht dies einer Bandbreite von 0,50 € bis 0,55 € je Aktie.

Der Vorstand plant, diese Überschüsse zu mindestens 50 % als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende in einer Bandbreite von 0,25 € bis 0,27 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland liefern gute Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value REIT-AG. 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 2015 auf Objekte an Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, auch in diesem Wettbewerbsumfeld das geplante Wachstum der Fair Value REIT-AG sukzessive durch cashflowstarke Ergänzungen des Bestands- und Beteiligungsportfolios umsetzen zu können.

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 für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG und für das Rechnungswesen der Gesellschaft verantwortlich ist.

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-Risikoberichterstattung 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 bisher 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 erwähnte 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 Risikowentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

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

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Unternehmensstrategische Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung künftiger Marktentwicklungen und daraus abgeleitet in einer Fehlaustrichtung 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 0,5 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 4,0 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2014. 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. Es ist derzeit kein Rechtsstreit anhängig.

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.

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 Cashflow im Jahr 2015 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 2014 bestehenden Finanzverbindlichkeiten im Konzern um z.B. 1 %-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernergebnisses um insgesamt rund 0,7 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 5,0 Mio. € mit einem negativen Marktwert von rund 0,8 Mio. € kontrahiert, für den im Vorjahr bereits eine entsprechende Rückstellung gebildet wurde. Es besteht das Risiko, dass durch eine rückläufige Zinsstruktur der negative Marktwert steigt und das Konzernergebnis belastet. Durch vorzeitige Auflösung des Zinsswapgeschäftes am 30. Januar 2015 wurden zukünftige Risiken aus diesem Sicherungsinstrument ausgeschlossen.

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 ein, wenn auch geringes, 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 200 T€ 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 zugrunde gelegten 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 Nachvermietungsarbeiten im Objekt Eisenhüttenstadt und Langen mit einem Abschlag von 5 % bzw. 10 % der geplanten Erträge aller Objekte des Tochterunternehmens gerechnet.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2014 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 16,8 Mio. €. Hiervon sind mit 12,8 Mio. € zu 76 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 6,0 Mio. €; mit einem Anteil von 4,5 Mio. € sind hierin zu 75 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken des Fair Value Konzerns werden demnach mit insgesamt 1,5 Mio. € eingeschätzt.

Der Vorstand erwartet daher in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2015 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

Der Vorstand ist zuversichtlich, das derzeitige Marktumfeld für eine wertsteigernde Erhöhung des Fair Value-Anteils am Bestandsportfolio und für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage des Konzerns nutzen zu können.

Das gestiegene Interesse der Investoren an börsennotierten Gewerbeimmobilienbestandshaltern und insbesondere an der Fair Value REIT-AG hat eine deutliche Annäherung des Kursniveaus der Fair Value-Aktie an den Nettovermögenswert der Aktie ermöglicht. Das sind gute Voraussetzungen dafür, das geplante signifikante Wachstum der Gesellschaft aktiv voranzutreiben.

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) 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 zusammen.

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 hielt 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 Herrn Rolf Elgeti, Potsdam, und der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, insgesamt 29,98 % 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 Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Bedingtes Kapital Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 9.406.882,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 27. Mai 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 ausgegeben werden.

Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 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 2015

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzernabschluss

- 50 Konzernbilanz
- 51 Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 Gesamtergebnisrechnung
- 52 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 53 Kapitalflussrechnung
- 55 Konzernanhang

- 111 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 112 Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz

Konzernbilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2014	31.12.2013
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	78	106
Sachanlagen	(5)	3	97
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	267.718	292.297
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	10.110	10
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		277.909	292.510
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2.981	2.491
Ertragsteuerforderungen	(10)	19	27
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(11)	3.157	13.892
Liquide Mittel	(12)	14.588	17.361
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		20.745	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	13.240	19.585
Aktiva, gesamt		311.894	345.866
Passiva			
Eigenkapital			
	(13)		
Gezeichnetes Kapital		18.814	47.034
Kapitalrücklage		74.387	46.167
Wertänderungsrücklage		-18	-
Bilanzverlust		-14.512	-12.130
Eigene Anteile		-398	-398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		78.273	80.673
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	60.048	65.642
Finanzverbindlichkeiten	(15)	110.907	126.583
Derivative Finanzinstrumente	(16)	990	2.089
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	635	-
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		172.580	194.314
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(18)	555	429
Finanzverbindlichkeiten	(15)	54.175	64.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.256	2.150
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	4.055	3.702
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		61.041	70.879
Passiva, gesamt		311.894	345.866

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2014	2013
Mieterträge		23.914	29.637
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		6.235	6.790
Erbbauszinsen		-4	-7
Betriebs- und Nebenkosten	(22)	-8.613	-10.068
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	(22)	-3.906	-3.259
Nettomietserträge	(21)	17.626	23.093
Allgemeine Verwaltungskosten	(23)	-2.920	-3.287
Sonstige betriebliche Erträge		791	470
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.390	-498
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	(24)	-599	-28
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		22.906	29.932
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-23.598	-30.661
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	(25)	-692	-729
Bewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.638	847
Bewertungsverluste aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-9.176	-14.884
Bewertungsergebnis	(26)	-7.538	-14.037
Betriebsergebnis		5.877	5.012
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		-	1.504
Zinserträge		79	96
Zinsaufwendungen	(27)	-5.125	-12.786
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	-878	947
Finanzergebnis		-5.924	-11.743
Jahresfehlbetrag		-47	-5.227
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(29)	-0,01	-0,56

Gesamtergebnisrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2014	2013
Jahresfehlbetrag		-47	-5.227
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	(17)	-	7.041
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-) / Verluste (+)		-	-630
Gewinne (+)/Verluste (-) aus der Änderung von versicherungsmathematischen Annahmen	(7)	-18	-
Sonstiges Ergebnis, gesamt		-18	6.411
Gesamtergebnis		-65	1.184

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung								
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien	Anhang Nr.	Im Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Wertänderungsrücklage	Bilanzverlust	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2013	(14)	9.325.572	47.034	46.167	-6.411	-5.971	-398	80.421
Ausschüttung		-	-	-	-	-932	-	-932
Jahresfehlbetrag		-	-	-	-	-5.227	-	-5.227
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	6.411	-	-	6.411
Stand am 31. Dezember 2013		9.325.572	47.034	46.167	-	-12.130	-398	80.673
Herabsetzung des gezeichneten Kapitals		-	-28.220	-	-	-	-	-28.220
Einstellung in die Kapitalrücklage		-	-	28.220	-	-	-	28.220
Ausschüttung		-	-	-	-	-2.335	-	-2.335
Jahresfehlbetrag		-	-	-	-	-47	-	-47
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	-18	-	-	-18
Stand am 31. Dezember 2014		9.325.572	18.814	74.387	-18	-14.512	-398	78.273

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 0,25 je Aktie an Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgeschüttet. Im Vorjahr wurde eine Dividende von € 0,10 je Aktie ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2014	2013
Jahresfehlbetrag		-47	-5.227
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	(10)	-	56
Zinsaufwendungen		5.125	12.786
Zinsertrag		-79	-96
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	38	37
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(24)	692	729
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen		-	-360
Bewertungsergebnis	(25)	7.538	14.037
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		-	-1.134
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		-	511
Sonstige liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		828	-
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(14)	878	-947
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-4.015	-4.786
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(16)	-	18
Zinsausgaben	(27)	-4.786	-11.994
Zinseinnahmen		79	96
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	-659	-596
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(11)	672	-536
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(18)	126	65
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		106	449
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(17)	-436	-284
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge		-	-1.468
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		6.060	1.356
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-	-800
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	22.900	29.932
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	(7)	-450	-1
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-8	-
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		22.442	29.131
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-1.925	-825
Aufnahme von Finanzschulden	(15)	-	2.004
Rückzahlung von Finanzschulden	(15)	-26.099	-27.555
Verminderung des Swaps		-919	-
Dividendenzahlungen	(13)	-2.332	-932
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-31.275	-27.308
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	(12)	-2.773	3.179
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(12)	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode		14.588	17.361

Inhaltsverzeichnis

55	(1)	Allgemeine Informationen zum Unternehmen
		Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
55	(2)	Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassung der Vorjahre
64	(3)	Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
65	(4)	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes
		Angaben zur Bilanz
66	(5)	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
67	(6)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
70	(7)	Sonstige Vermögenswerte (langfristig)
72	(8)	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
73	(9)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
73	(10)	Ertragsteuerforderungen
74	(11)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte
74	(12)	Liquide Mittel
75	(13)	Eigenkapital
76	(14)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern
78	(15)	Finanzverbindlichkeiten
80	(16)	Derivative Finanzinstrumente
81	(17)	Sonstige Verbindlichkeiten
82	(18)	Rückstellungen
82	(19)	Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
82	(20)	Leasingverhältnisse
		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
83	(21)	Nettovermietungsergebnis
83	(22)	Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen
84	(23)	Allgemeine Verwaltungskosten
84	(24)	Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen
85	(25)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
85	(26)	Bewertungsergebnis
85	(27)	Zinsaufwendungen
86	(28)	Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
86	(29)	Ergebnis je Aktie
		Sonstige Angaben
87	(30)	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
92	(31)	Segmentberichterstattung
102	(32)	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Parties)
109	(33)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
110	(34)	Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der Fair Value Reit AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 wurde am 24. März 2015 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 Leopoldstr. 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 2 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

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.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften Im Geschäftsjahr 2014 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden:

- IAS 32 – Verrechnung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
- IAS 36 – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte
- IAS 39 – Novation von außerbörslichen Derivaten und Fortsetzung der bestehenden Sicherungsbeziehung
- IFRIC 21 – Interpretation zur Bilanzierung von Verpflichtungen zur Zahlung öffentlicher Abgaben

Die im Geschäftsjahr 2014 erstmals nach den Bestimmungen der Europäischen Union verbindlich anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Zukünftig anzuwendende vom IASB veröffentlichte Verlautbarungen:

Neue Standards

- IFRS 9 – Finanzinstrumente
- IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Am 24. Juli 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) den finalen Standard IFRS 9 Finanzinstrumente, der zu einer Ablösung des IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung führt. Der neue IFRS 9 Standard vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Daneben enthält er ein neues Risikovororgemodell, welches auch erwartete Verluste für die Berechnung der Risikovorsorge berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits im November 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge Accounting in den finalen IFRS 9 übernommen. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus, da das EU-Endorsement-Verfahren durch die EU-Kommission erst begonnen hat. Eine vorzeitige Anwendung ist vorbehaltlich des EU-Endorsement zulässig. Mögliche Auswirkungen dieses Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden noch analysiert.

Daneben haben der International Accounting Standards Board (IASB) und das Financial Accounting Standards Board (FASB) am 28. Mai 2014 den Rechnungslegungsstandard IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen (Revenue from Contracts with Customers) veröffentlicht. IFRS 15 regelt durch ein einheitliches 5-Schritte-Modell, dass Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst werden, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Außerdem führt IFRS 15 umfangreiche, neue Angabevorschriften ein. Der neue Standard ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“, IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie alle dazugehörigen Interpretationen und ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist vorbehaltlich des EU-Endorsements zulässig. Die Auswirkungen auf die Umsatzrealisierung beim Konzern werden derzeit noch geprüft. Mit einem Abschluss der Prüfung ist noch in diesem Jahr zu rechnen.

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 2014. 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.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2014	31.12.2013
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
Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH&Co.KG, Chemnitz („H1CH“)	100,00	–
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	80,05	54,10
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“)	77,99	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“)	60,89	59,72
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“)	51,21	50,54
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	50,36	48,86
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	45,56	45,22
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	41,66	40,77
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	42,02	41,53
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	40,22	39,49

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden verstärkt Anteile von Zeichnern des jeweiligen Fonds oder über dem Zweitmarkt erworben. Darüberhinaus wurden Anteile mit einem Volumen von insgesamt T€ 2.824 gekündigt. Die Beteiligungsquoten beim BBV 03, BBV 14 und IC 12 änderten sich aus diesen Gründen zum Bilanzstichtag zum Teil signifikant.

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 Gesellschaft Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co.KG, München, wurde im Dezember 2014 gegründet. Die Pflichteinlage beträgt insgesamt T€ 500. Davon wurden T€ 50 als Bareinlage und T€ 450 als Sacheinlage geleistet. Bei der Sacheinlage handelt es sich um die Einbringung der von der Fair Value REIT-AG geleisteten Kaufpreisanzahlung für das Grundstück in Chemnitz, Hartmannstraße 1.

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 Erwerbstichtag 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, oder
- 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 Angabe 4 aufgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts 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 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 um vergleichbare Wertebegriffe.

Der Marktwert wird jeweils unter Berücksichtigung 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 Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte 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 verplausibilisiert 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.

Markttübliche 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. Forderungen werden ausgebucht, soweit dem Konzern die Uneinbringlichkeit dieser Forderung bekannt ist oder eine Beitreibung der Forderung aufgrund der bspw. der betraglichen Geringfügigkeit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

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. Der Konzern wendet im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr kein Hedge-Accounting an.

Anteile von Minderheitsgesellschaftern (Fremdanteile) Bei den Anteilen von Minderheiten handelt es sich um Kommanditisteneinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienpersonen-gesellschaften 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 fast 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.

(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. Die Stimmrechte an den Gesellschaften BBV 02, BBV 10, BBV 14 und IC 15 sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer die Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die Fair Value REIT-AG jeweils den größten Einzelgesellschafter bei den genannten Gesellschaften dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung führt zu dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten 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. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

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 2014 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bis auf die Kaufpreise der veräußerten Immobilien in Köln, Ahaus und Pinneberg, 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.

(4) Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2014					
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	31.12.2014	267.718	–	–	267.718
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2014	13.240	–	–	13.240
Derivate finanzielle Vermögenswerte					
Cap Prämie	31.12.2014	60	–	60	–
Derivate finanzielle Verbindlichkeiten					
Swap	31.12.2014	850	–	850	–
Marktbewertung Cap	31.12.2014	140	–	140	–
Finanzverbindlichkeiten	31.12.2014	165.599	–	165.599	–

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2013					
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	292.637	–	–	292.637
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

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen			
in T€	Immaterielle Vermögens- werte	Anlagen im Bau	Sachanlagen (Geschäfts- ausstattung)
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2013	203	–	9
Zugänge	–	92	3
Abgänge	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2013	203	92	12
Zugänge	8	–	–
Abgänge	–	–92	–
Stand am 31. Dezember 2014	211	–	12
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand am 1. Januar 2013	–60	–	–5
Zugänge	–37	–	–2
Abgänge	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2013	–97	–	–7
Zugänge	–36	–	–2
Stand am 31. Dezember 2014	–133	–	–9
Buchwerte			
Stand am 1. Januar 2013	143	–	4
Stand am 31. Dezember 2013	106	92	5
Stand am 31. Dezember 2014	78	–	3

(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2013	49.147	393.502	442.649
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	517	191	708
Abgänge - Veräußerungen	-6.027	-29.800	-35.827
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-1.299	-21.859	-23.158
Stand am 31. Dezember 2013	42.338	342.034	384.372
Abgänge - Veräußerungen	-490	-15.745	-16.235
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-3.786	-611	-4.397
Stand am 31. Dezember 2014	38.062	325.678	363.740
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2013	-5.435	-81.342	-86.777
Aufwertungen	12	835	847
Abwertungen	-631	-14.253	-14.884
Abgänge - Veräußerungen	796	4.370	5.166
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	199	3.374	3.573
Stand am 31. Dezember 2013	-5.059	-87.016	-92.075
Aufwertungen	-	1.638	1.638
Abwertungen	-755	-8.421	-9.176
Abgänge - Veräußerungen	66	540	606
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	746	2.239	2.985
Stand am 31. Dezember 2014	-5.002	-91.020	-96.022
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2013	43.712	312.160	355.872
Stand am 31. Dezember 2013	37.279	255.018	292.297
Stand am 31. Dezember 2014	33.060	234.658	267.718

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2014 handelt es sich um insgesamt 40 Objekte, wobei 35 Objekte als Volleigentum, vier Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um sechs Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zwei Objekte aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG und ein Objekt aus Tochterunternehmen veräußert. Drei Objekte, bei denen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang nicht mehr in 2014 erfolgte, wurden in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Immobilie des BBV 03 im Wert von T€ 3.670 (2013: T€ 6.870) ist schuldenfrei. 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€ 1.300 (2013: T€ 1.042).

Aus einem langfristigen Erbbaurechtsvertrag (Restlaufzeit 25 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 Köln, Ahaus und Pinneberg, 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.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro qm und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich die folgenden Werte auf:

Vertragsmieten			
in €		31.12.2014	31.12.2013
Büro	Min	1,00	1,00
	Max	35,57	35,57
	Durchschnitt	6,75	6,79
Handel	Min	2,39	1,98
	Max	117,50	117,50
	Durchschnitt	9,57	9,92
Sonstiges	Min	0,69	0,69
	Max	8,40	7,02
	Durchschnitt	4,08	4,67
Gesamt	Min	0,69	0,69
	Max	117,50	117,50
	Durchschnitt	7,31	7,44

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

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Quelle: Immobiliengutachten CBRE 2014, 2013				
Büro	6,0–7,8	6,1–7,6	6,5–8,3	6,6–8,1
gewichteter Durchschnitt	6,70	6,70	7,22	7,21
Handel	5,9–9,6	5,9–9,0	6,25–10,1	6,3–9,5
gewichteter Durchschnitt	7,02	7,04	7,45	7,50
Sonstiges	7,5–8,1	6,6–8,3	8,0–8,6	7,1–8,8
gewichteter Durchschnitt	7,73	7,41	8,23	7,91

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 zehn Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen zwei Objekte in Köln (BBV 03) und in Quickborn (IC 15) einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen acht Objekten mit gestiegenen Marktwerten befindet sich kein Objekt im Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Aufgrund der jährlich automatischen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex ist es Ende 2014 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rd. 0,57 % bei den im Direktbesitz befindlichen Immobilien gekommen. Die Marktwerte bei allen Objekten im Direktbesitz liegen leicht unter denen des Vorjahres, weil der Grunderwerbsteuersatz in Schleswig-Holstein erhöht wurde. 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:

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
innerhalb eines Jahres	20.844	24.551
zwischen einem und fünf Jahren	52.088	64.379
nach mehr als fünf Jahren	38.114	44.641
Zukünftige Mieterträge, gesamt	111.046	133.571

Zu erwartende Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2014 i. H. v. T€ 47 (2013: T€ 300), ausschließlich aus dem Januar 2014, aus der Vermietung einer Hotelimmobilie bei einem Tochterunternehmen (BBV 06). Es handelt sich um den umsatzabhängigen Teil der Miete, der die Mindestmiete übersteigt. Wesentliche indexabhängige Mietanpassungen lagen nicht vor.

(7) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	9.652	–
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisanzahlung Objekt Hartmannstr. 1, Chemnitz	450	–
Mietkaution („Fair Value“)	8	–
Überdeckung Pensionsplan	–	10
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	10.110	10

Die Gesellschaft hat einen Rangrücktritt gegenüber der die BBV 09 finanzierenden Bank erklärt. Die BBV 09 hat sich zum Verzicht auf Ausschüttungen an die Anteilseigner der BBV 09 verpflichtet bis die Forderungen der ausgeschiedenen Gesellschafter erfüllt sind. Das Auseinandersetzungsguthaben wird gemäß Geschäftsplan der BBV 09 in drei Jahresraten von 10 % in 2015, 10 % in 2016 und 80 % in 2017 zuzüglich Verzugszinsen von 4 % p. a. ab Fälligkeit ausgezahlt. Das Guthaben ist fällig sechs Monate nach Feststellung. Demnach ergibt sich ein langfristiger Forderungsanteil von T€ 9.652 und ein kurzfristiger von T€ 1.073 (siehe Angabe 11).

Die Kaufpreisanzahlung in Höhe von T€ 450 betrifft die Sacheinlage in die neu gegründete Gesellschaft Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co.KG, München.

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 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der versicherungsmathematische Wert einer Pensionszusage sowie Ansprüche aus einer Rückdeckungsversicherung für eine Mitarbeiterin der Fair Value REIT-AG von der IC Immobilien Holding AG auf die Fair Value REIT-AG übertragen.

Die Pensionsverpflichtung und das Planvermögen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	2014	2013
Barwert der Verpflichtung		
Stand zu Beginn des Jahres	93	89
Dienstzeitaufwand	4	4
Zinsaufwand	3	3
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (-)	18	-3
Transfer	6	-
Stand am Ende des Jahres	124	93
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens		
Stand zu Beginn des Jahres	103	95
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5
Erwartete Erträge aus Planvermögen	3	3
Transfer	6	-
Stand am Ende des Jahres	117	103
Unter (-)/Überdeckung (+) Pensionsplan	-7	10

Für das Jahr 2015 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€	2014	2013
Dienstzeitaufwand		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	4	4
Versicherungsmathematische Verluste		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	-	-3
Zinsaufwand	3	3
Erwarteter Aufwand aus dem Planvermögen	4	3
im Finanzergebnis ausgewiesen	7	6
Pensionsaufwand, gesamt	11	7

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

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

in %	2014	2013
Abzinsungssatz	2,0	3,7
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,0	3,6

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 12 (2013: T€ 12) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionszahlungen bestehen im Konzern i.H.v. T€ 17 (2013: T€ 17).

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Hotelimmobilie Hannover, Hinüberstr. 6 („BBV06“)	–	17.000
Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 („BBV02“)	–	1.485
Verwaltungsobjekt Henstedt-Ulzburg, Hamburger Str. 83 („Fair Value“)	–	1.100
Logistik- und Büroimmobilie Köln, Köhlstr. 8 („BBV06“)	8.350	–
Ärztehaus Pinneberg, Damm 49 („Fair Value“)	3.250	–
Einzelhandelsobjekt Ahaus, Zum Rotering 5–7 („BBV10“)	1.640	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	13.240	19.585

Die Logistik- und Büroimmobilie in Köln (BBV 06), das Gesundheitszentrum in Pinneberg (Fair Value) und das Einzelhandelsobjekt in Ahaus (BBV 10) wurden mit notariellen Kaufvertrag vom 16. Dezember 2014, 1. Dezember 2014 und 22. Dezember 2014 zu Kaufpreisen von jeweils T€ 8.350, T€ 3.250 und T€ 1.640 veräußert. Mit Zahlung der Kaufpreise zum 7. Januar 2015 (Fair Value) und 27. Januar 2015 (BBV 10) ging der Besitz mit allen Nutzen und Lasten bei den zwei Objekten auf die Erwerber über. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber für das Objekt in Köln (BBV06) erfolgte am 27. Februar 2015.

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	660	715
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	1.252	183
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	178	864
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	696	502
Fällig seit mehr als 360 Tagen	195	227
Wertberichtigte Forderungen	548	513
Mietforderungen, gesamt	3.529	3.004
Wertberichtigungen	-548	-513
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	2.981	2.491

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

in T€	2014	2013
Stand zu Beginn des Jahres	513	217
Zuführung	193	367
Inanspruchnahme	-78	-38
Auflösung	-80	-33
Stand am Ende des Jahres	548	513

(10) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV 02)	1.355	–
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV 09	1.073	11.628
Rückabwicklung Kaufpreisanzahlung Objekt Chemnitz, Hartmannstr. 1 (IC12)	500	–
Auseinandersetzungsguthaben Zeichner	84	3
Hinterlegte Sicherheit	3	13
Kaufpreisforderung Bankgebäude Kaltenkirchen, Holstenstr. 32 (Fair Value)	–	1.960
Übrige	25	122
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	3.040	13.726
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	45	56
Sonstige	72	110
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	117	166
Vermögenswerte, gesamt	3.157	13.892

Die verbindliche Feststellung der Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile des BBV 09 steht zum Bilanzstichtag noch aus. Es wurde ein Schiedsgutachten angerufen, da Uneinigkeit über die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens besteht. Als Folge hiervon wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vorsorglich eine Einzelwertberichtigung in Höhe von T€ 903 auf die Forderung gebildet. Die abgewertete Forderung spiegelt den Mittelwert aus zwei unterschiedlichen Marktbewertungen der Immobilien der BBV 09 wider. Die verbleibende Forderung ist zu 10 % oder T€ 1.073 kurzfristig fällig und zu 90 % langfristig (siehe Angabe 7).

(12) Liquide Mittel

Beim Tochterunternehmen BBV 06 ist ein Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank verpfändet. Das Guthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.223 (2013: T€ 3.362). 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.

(13) 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 2014 befanden sich 9.325.572 Aktien (2013: 9.325.572 Aktien) in Umlauf.

Mit Beschlussfassung über die Herabsetzung des Grundkapitals zum Zwecke der Einstellung des freierwerdenden Betrages in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 ff. AktG stimmte der Aufsichtsrat am 27. Mai 2014 der Kapitalherabsetzung in Höhe von T€ 28.221 und einer Einstellung des freierwerdenden Teiles in Höhe von T€ 28.221 in die Kapitalrücklage zu. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2014.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 27. Mai 2014 beträgt das Grundkapital der Fair Value T€ 18.814. Von dem bisherigen Anteil am gezeichneten Kapital von € 5,00 pro ausgegebener Aktie entfallen nach der Kapitalherabsetzung rechnerisch € 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital pro ausgegebener Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Genehmigtes Kapital Die Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 hat die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Ferner wurde der Vorstand dazu ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten zu begeben, zugestimmt.

Bedingtes Kapital Die Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 hat den Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 29. Mai 2019 das Grundkapital um € 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe zu erhöhen.

Kapitalrücklage Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den im Jahre 2007 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Daneben wurde das in 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von T€ 28.221 eingestellt.

Bilanzverlust Im Bilanzverlust werden die im Konzern aufgelaufenen Ergebnisse (im Saldo negativ) ausgewiesen.

Eigene Anteile Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Mai 2014 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln. Die eigenen Anteile in Höhe von € 406.550,00 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

(14) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern				
in T€	IC01	IC03	IC07	IC13
Stand am 1. Januar 2013	91	813	1.620	1.221
Gewinn aus cash flow hedges	–	–	–	–
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	–106	–53	173
Auszahlungen	–91	–	–	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–22
Stand am 31. Dezember 2013	–	707	1.567	1.372
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	–	219	345
Auszahlungen	–	–671	–	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–20	–25
Stand am 31. Dezember 2014	–	36	1.766	1.692

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2014 und stellt entweder einen Gewinn (–) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.

BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt
3.502	7.783	3.597	11.051	160	20.649	23.072	73.559
–	–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
3.373	6.477	3.193	10.661	192	17.476	20.624	65.642
73	53	69	257	–17	–1.975	1.854	878
–1.309	–776	–	–330	–	–	–929	–4.015
–1.208	–267	–103	–165	–	–530	–139	–2.457
929	5.487	3.159	10.423	175	14.971	21.410	60.048

(15) Finanzverbindlichkeiten

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	89.408	123.453
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	21.499	3.130
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	110.907	126.583
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	27.988	34.294
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	26.187	30.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	54.175	64.598
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	165.082	191.181

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 5.000 (2013: T€ 10.000) 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 2014 durchschnittlich 2,23 %, im Vorjahr einschließlich der nicht wirksam gesicherten variablen Darlehen 2,40 % p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf 3,74 %, im Vorjahr einschließlich der wirksam gesicherten variablen Darlehen 4,01 % p.a.

Die Darlehen in Höhe von T€ 165.082 (2013: T€ 191.181) sind bis auf T€ 7.000 (2013: 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) in Höhe von T€ 7.000 (2013: T€ 7.000) sind als Sicherheit die von der Fair Value gehaltenen Anteile an den IC- / BBV-Immobilienfonds verpfändet. Dieses Darlehen ist zum 30. Juni 2015 endfällig und kann jederzeit vorfällig zurückgezahlt werden.

Grundbuchlich gesicherte Rechte			
in T€		31.12.2014	31.12.2013
IC07	Grundschild	21.731	21.731
IC12	Grundschild	2.500	2.500
IC13	Grundschild	33.719	33.719
IC15	Grundschild	37.754	37.754
BBV02	Grundschild	6.243	6.243
BBV06	Grundschild	36.773	62.877
BBV10	Grundschild	132.324	132.324
BBV14	Grundschild	38.649	38.649
Fair Value	Grundschild	35.540	35.540

Darüberhinaus sind bei allen Immobilienfonds die Miet- und Pachteinnahmen gegenüber den kreditgebenden Banken verpfändet.

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

Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
Zwischen 1 und 2 Jahren	39.144	46.955
Zwischen 2 und 5 Jahren	59.916	21.609
Nach mehr als 5 Jahren	11.847	58.019
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	110.907	126.583

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten im Geschäftsjahr 2014 Sondertilgungen in Höhe von insgesamt T€ 19.236 (2013: T€ 16.248). Davon entfielen T€ 16.999 auf BBV 06 und T€ 2.237 auf Fair Value.

Bei dem 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 2014 eingehalten.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(16) 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	
Stand am 1. Januar 2013	6.044	367	520	2.180	9.111
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (-)	-	-	1.258	-1.869	-611
Zuführung zu Lasten/Auflösung zugunsten des sonstigen Ergebnisses	-6.044	-367	-	-	-6.411
Stand am 31. Dezember 2013	-	-	1.778	311	2.089
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (-)	-	-	-928	-171	-1.099
Zuführung zu Lasten/Auflösung zugunsten des sonstigen Ergebnisses	-	-	-	-	-
Stand am 31. Dezember 2014	-	-	850	140	990

Im Rahmen des Zinsmanagements des Konzerns wurde der fortgeschriebene Basisbetrag des Zinsswapgeschäftes in Höhe von T€ 10.000 durch Teilauflösung um T€ 5.000 vermindert. Zum 31. Dezember 2014 weist der Basisbetrag einen Wert von T€ 5.000 (2013: T€ 10.000) aus. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag T€ 850 (2013: T€ 1.778). Die Wertermittlung erfolgte auf Basis der Barwerte der künftigen Zinszahlungsströme (Discounted cash flow-Modell).

Mit Wirkung zum 30. Januar 2015 wurde der Swap in Höhe von T€ 5.000 vollständig aufgelöst. Der Auflösungsbetrag inklusive aufgelaufener Stückzinsen beläuft sich auf T€ 863.

Bei dem Tochterunternehmen BBV 14 besteht ein Zinssicherungsgeschäft ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung. Der negative Marktwert beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 140 (2013: T€ 251). Es handelt sich um eine Cap-Vereinbarung, deren Laufzeit zum 31. März 2016 endet. Damit soll das Risiko bei einem Teil eines auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR variabel verzinslichen Kredits abgedeckt werden, falls der EURIBOR auf über 4,25 % steigen sollte.

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2014	31.12.2013
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	628	–
Unterdeckung Pensionsplan	7	–
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	635	–
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern aus Anteilskäufen	1.054	–
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	830	1.980
Zinsverbindlichkeiten	483	331
Erhaltene Kautionen	433	350
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	410	88
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	288	212
Kreditorische Debitoren	208	326
Sonstige	194	261
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IC-Gruppe	62	69
Passive Rechnungsabgrenzung	61	52
Vergütungen Aufsichtsrat	32	33
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	4.055	3.702
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	4.690	3.702

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. Die jeweilige Gesellschaft ist in einigen Fällen berechtigt, die Auseinandersetzungsguthaben in drei Jahresraten auszuzahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4 % p.a. zu verzinsen ist. Es wird auch im abgelaufenen Geschäftsjahr von einer rätierlichen Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben beim BBV 10 ausgegangen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern betragen daher im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 628 (2013: T€ 0).

(18) Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen			
in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2014	167	262	429
Zuführung	228	192	420
Inanspruchnahme	76	195	271
Auflösung	17	6	23
Stand am 31. Dezember 2014	302	253	555

(19) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern haftet bei zwei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.679 bzw. T€ 1.687 (2013: T€ 1.625 bzw. T€ 1.660).

(20) 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 Firmenwagen waren während des Geschäftsjahres angemietet. Für den Firmenwagen entstand ein Aufwand von T€ 9 (2013: T€ 12). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

Mindestleasingzahlungen		
in T€	31.12.2014	31.12.2013
innerhalb eines Jahres	18	17
zwischen 1 bis 5 Jahren	11	15
Mindestleasingzahlungen, gesamt	29	32

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(21) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2014			2013		
	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	22.860	1.054	23.914	27.414	2.223	29.637
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.881	354	6.235	6.679	111	6.790
Erbbauzinsen	-4	-	-4	-7	-	-7
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-11.431	-1.088	-12.519	-12.936	-391	-13.327
Nettomietserträge, gesamt	17.306	320	17.626	21.150	1.943	23.093

(22) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen

	2014	2013
in T€		
Energiekosten und Wasserverbrauch	3.231	3.750
Grundsteuern	806	1.009
Kosten der Objektverwaltung	779	821
Wartung und Betrieb technische Anlagen	566	589
Gartenpflege / Reinigung	493	593
Nicht anrechenbare Vorsteuer	379	396
Bewachung	348	381
Kosten Hausmeister	339	318
Gebäudereinigung	303	380
Geschäftsbesorgungsgebühren	303	483
Straßenreinigung / Müllabfuhr	183	206
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	156	178
Versicherungen	149	169
Sonstige Objektkosten	148	160
Sonstige Betriebskosten	110	138
Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen	87	57
Werbe- und Repräsentationskosten	39	241
Übrige	194	199
Betriebskosten und Nebenkosten	8.613	10.068
Technische Gebäudeunterhaltung	456	372
Instandhaltungskosten	2.880	2.759
Kosten der Vermietung	570	128
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	3.906	3.259
Immobilenspezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	12.519	13.327

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2014	2013
Personalkosten	643	594
Fondsverwaltungsgebühren	613	734
Treuhandgebühren	256	255
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	252	319
Prüfungskosten	205	205
Nicht abziehbare Vorsteuer	205	267
Rechts- und Beratungskosten	181	299
Rechnungswesen	143	154
Wertgutachten	113	55
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	92	124
Bürokosten	55	46
Abschreibungen	36	39
Reise- und Kfz-Kosten	32	30
Übrige	94	166
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.920	3.287

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

in T€	2014	2013
Erträge		
Auflösung von Verbindlichkeiten für Instandhaltungen, Rechnungsnachlauf	166	222
Kostenerstattungen	293	157
Bewertungsgewinn aus dem Erwerb von Anteilen an Tochterunternehmen	273	–
Übrige	59	91
Erträge, gesamt	791	470
Aufwendungen		
Zuführung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferung und Leistung	– 193	– 367
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen	– 903	–
Rückforderungsansprüche auf Nebenkostenabrechnungen 2009 bis 2012	– 300	–
Auflösung/Inanspruchnahme von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	80	71
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	– 58	– 205
Weiterzuberechnende Kosten	–	– 7
Übrige	– 16	10
Aufwendungen, gesamt	– 1.390	– 498
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (–), gesamt	– 599	– 28

(25) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten

in T€	2014	2013
Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Kaufpreise)	22.906	31.152
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Kaufpreise)	-611	-1.220
Buchwerte	-22.987	-30.661
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, gesamt	-23.598	-31.881
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, gesamt	-692	-729

Es handelt sich um drei Immobilien aus dem Direktbesitz und drei Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2014 veräußert wurden.

(26) Bewertungsergebnis

in T€	2014	2013
Bewertungsgewinne	1.638	847
Bewertungsverluste	-9.176	-14.884
Bewertungsergebnis, gesamt	-7.538	-14.037

Die Bewertungsverluste im Geschäftsjahr ergeben sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag. Hiervon sind 15 Objekte im Direktbesitz und 17 Objekte im Beteiligungsbereich betroffen. Bewertungsgewinne ergeben sich bei keinem Objekt im Direktbesitz und acht Objekten im Beteiligungsbereich.

(27) Zinsaufwendungen

in T€	2014	2013
Darlehens- und Swapzinsen	4.919	8.740
Ausgleichszahlung Swap	919	3.495
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente / Verbrauch Rückstellung	-1.099	407
Übrige	386	144
Zinsaufwand, gesamt	5.125	12.786

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

in T€	2014	2013
Gehälter	594	507
Abfindungen	–	30
Soziale Abgaben	49	57
Personalaufwand, gesamt	643	594
davon Aufwand für Altersversorgung	17	25

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2013: 3) beschäftigt.
Zum 31. Dezember 2014 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand drei.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers In 2014 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, als Aufwand erfasst worden:

in T€	2014	2013
Abschlussprüfungen	199	198
Andere Bestätigungsleistungen	6	7
Prüfungshonorare, gesamt	205	205

(29) Ergebnis je Aktie

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

		2014	2013
Jahresfehlbetrag	in T€	–47	–5.227
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.325.572	9.325.572
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	–0,01	0,56

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	31.12.2014		31.12.2013	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.981	2.981	2.491	2.491
Sonstige Forderungen	12.817	12.817	13.892	13.892
Liquide Mittel	14.588	14.588	17.361	17.361
Aktiva, gesamt	30.386	30.386	33.744	33.744
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Minderheitsanteile	60.048	60.048	65.642	65.642
Finanzverbindlichkeiten	165.082	165.599	191.181	191.181
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.256	2.256	2.150	2.150
Übrige Verbindlichkeiten	4.055	4.055	3.702	3.702
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	990	990	2.089	2.089
Passiva, gesamt	232.431	232.948	264.764	264.764

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

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

in T€	2014	2013
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	80	33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-173	-534
Kredite und Forderungen, gesamt	-93	-501
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, Zuführung (+)/Auflösung (-)		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	-1.099	-611
Nettogewinne (-verluste)	-1.192	-1.112

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 Angabe 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. Im Konzern wird im abgelaufenen Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr kein Hedge-Accounting mehr angewandt.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. –T€ 936 (2013: –T€ 788) 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 2014 betragen die Mietausfälle 0,10% (2013: 1,69%) der Mieterträge bedingt durch einen verminderten Einzelwertberichtigungsbedarf in Höhe von insgesamt T€ 174. Die Auflösungen von Einzelwertberichtigungen stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um T€ 47, die Ausbuchungen gingen um T€ 147 zurück (siehe Angabe Nr. 24).

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€	31.12.2014				31.12.2013			
	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	–	–	–	60.048	–	–	–	65.642
Bankverbindlichkeiten (verzinslich)	68.449	61.015	54.404	16.160	69.390	50.516	29.278	58.711
Derivative Finanzinstrumente	961	29	–	–	567	506	1.016	–
Rückstellungen	555	–	–	–	429	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.256	–	–	–	2.150	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	4.055	169	459	7	3.702	–	–	–
Fälligkeiten, gesamt	76.276	61.213	54.863	76.215	76.238	51.022	30.294	124.353

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.

Konzern Eigenkapital-Quote			31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	in T€		78.273	80.673
Bilanzsumme	in T€		311.894	345.866
Eigenkapitalquote	in %		25,1	23,3

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 i.S.d. REITG betragen.

in T€	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	78.273	80.673
Minderheitsanteile	60.048	65.642
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	138.321	146.315
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	267.718	292.297
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.240	19.585
Summe unbewegliches Vermögen	280.958	311.882
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	49,2 %	46,9 %

(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 & Co. 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€	2014		2013	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.075	497	3.665	1.987
Tochterunternehmen	27.074	6.577	32.762	4.509
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	30.149	7.074	36.427	6.496
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		–		1.134
Übriges Beteiligungsergebnis		–		370
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–1.197		–1.463
Nettozinsaufwand		–5.046		–12.690
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–878		947
Ertragsteuern		–		–21
Jahresfehlbetrag		–47		–5.227

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€	2014	2013
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	2.478	2.811
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	–	1.919
Übrige zwischen 5 % und 10 %	5.072	5.294
Übrige unter je 5 %	22.599	26.403
Mietumsätze, gesamt	30.149	36.427

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

in T€	2014		2013	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Büro	3.075	7.632	3.665	9.044
Einzelhandel	–	15.450	–	15.913
Sonstiges	–	3.992	–	7.805
Umsätze, gesamt	3.075	27.074	3.665	32.762

Die **Segmentergebnisse** der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, 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€	2014		2013	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Bewertungsgewinne	–	1.638	12	835
Bewertungsverluste	–755	–8.421	–631	–14.253
	–755	–6.783	–619	–13.418
Veräußerungsgewinne (-verluste)	1	–693	166	–895
	–754	–7.476	–453	–14.313

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2014				
	Direkt- investitionen			
in T€	FV AG	IC03	IC07	IC12
Mieterträge	2.606	–	632	517
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	469	1	286	328
Segmentumsätze	3.075	1	918	845
Erbbauszinsen	–	–	–	–
Betriebskosten und Nebenkosten	–801	–	–419	–405
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	–42	–	–218	–227
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–154	–	–62	–72
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–827	–	33	–19
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	1	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	770	90
Bewertungsverluste	–755	–	–	–
Segmentergebnis	497	1	1.022	212
Zentrale Verwaltungskosten	–1.434	–	–	–
Sonstige Aufwendungen	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	–94	–	–	–
Nettozinsaufwand	–1.099	–	–37	–77
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–
Jahresergebnis 2014	–2.130	1	985	135

										Tochterunternehmen	
IC13	IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern		
1.917	2.906	2	454	2.240	7.387	5.253	21.308	–	23.914		
559	288	6	52	383	2.404	1.459	5.766	–	6.235		
2.476	3.194	8	506	2.623	9.791	6.712	27.074	–	30.149		
–	–	–	–	–4	–	–	–4	–	–4		
–695	–444	–30	–117	–746	–3.219	–1.737	–7.812	–	–8.613		
–369	–291	–	–59	–479	–1.656	–565	–3.864	–	–3.906		
–112	–141	–27	–94	–187	–359	–316	–1.370	–21	–1.545		
45	–133	44	7	31	91	–143	–44	94	–777		
–	–	–22	–86	–437	–148	–	–693	–	–692		
60	–	–	–	18	200	500	1.638	–	1.638		
–190	–1.193	–	–	–286	–6.192	–560	–8.421	–	–9.176		
1.215	992	–27	157	533	–1.492	3.891	6.504	73	7.074		
–	–	–	–	–	–	–	–	59	–1.375		
–	–	–	–	–	–	–	–	178	178		
–	–	–	–	–	–	–	–	94	–		
–517	–568	–	1	–401	–1.843	–507	–3.949	2	–5.046		
–	–	–	–	–	–	–	–	–878	–878		
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
698	424	–27	158	132	–3.335	3.384	2.555	–472	–47		

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2013

in T€	Direktinvestitionen			
	FV AG	IC03	IC07	IC12
Mieterträge	2.975	798	575	465
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	690	212	285	257
Segmentumsätze	3.665	1.010	860	722
Erbbauszinsen	–	–	–	–
Betriebskosten und Nebenkosten	–97	–102	–506	–230
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	–947	–277	–403	–395
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–183	–66	–42	–43
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	2	–100	–14	47
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	166	–774	–	–
Bewertungsgewinne	12	–	–	210
Bewertungsverluste	–631	–	–63	–
Segmentergebnis	1.987	–309	–168	311
Zentrale Verwaltungskosten	–1.463	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	511	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	2.348	–	–	–
Nettozinsaufwand	–6.707	–63	–72	–83
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–21	–	–	–
Jahresergebnis 2013	–3.345	–372	–240	228

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

in T€	31.12.2014		31.12.2013	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	49.713	1.981	53.266	841
Tochterunternehmen	261.912	5.489	292.366	5.403
Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt	311.625	7.470	345.632	6.244
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	269	226.151	234	258.949
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	311.894	233.621	345.866	265.193

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 (Angabe 8). Die nicht zugeordneten Vermögenswerte im abgelaufenen Geschäftsjahr bestehen aus den immateriellen Vermögenswerten und liquiden Mitteln der Geschäftsführungs-GmbH Co. KGs sowie der Komplementär-GmbHs. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

								Tochterunternehmen		
IC13	IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
1.836	2.916	217	605	4.021	9.076	6.153	26.662	–	29.637	
573	318	16	105	622	2.110	1.602	6.100	–	6.790	
2.409	3.234	233	710	4.643	11.186	7.755	32.762	–	36.427	
–	–	–	–	–7	–	–	–7	–	–7	
–221	–216	–3	–338	–592	–488	–416	–3.112	–	–3.209	
–683	–432	–74	–203	–983	–3.398	–2.323	–9.171	–	–10.118	
–112	–158	–57	–118	–236	–413	–394	–1.639	–2	–1.824	
26	–47	30	–	67	–40	–15	–46	37	–7	
–	–	–30	–	–99	105	–97	–895	–	–729	
–	–	15	10	210	390	–	835	–	847	
–590	–1.582	–	–110	–3.214	–8.478	–216	–14.253	–	–14.884	
829	799	114	–49	–211	–1.136	4.294	4.474	35	6.496	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–1.463	
–	–	–	–	–	–	–	–	623	1.134	
–	–	–	–	–	–	–	–	–1.978	370	
–478	–591	–59	–	–797	–3.068	–772	–5.983	–	–12.690	
–	–	–	–	–	–	–	–	947	947	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–21	
351	208	55	–49	–1.008	–4.204	3.522	–1.509	–373	–5.227	

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

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2014					
	Direkt-				
	investitionen				
in T€	FV AG	IC03	IC07	IC12	H1CH
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	33.060	–	8.630	7.570	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.250	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	290	20	271	73	–
Ertragsteuerforderungen	19	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.805	8	–	505	450
Liquide Mittel	2.278	343	51	352	50
Zwischensumme Segmentvermögen	49.713	371	8.952	8.500	500
Anteile an Tochterunternehmen	60.308	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	110.021	371	8.952	8.500	500
Rückstellungen	–383	–16	–11	–10	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–107	–216	–52	–100	–
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.491	–12	–50	–42	–
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.981	–244	–113	–152	–
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–28.691	–	–816	–1.984	–
Derivative Finanzinstrumente	–850	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.522	–244	–929	–2.136	–
Nettovermögen zum 31. Dezember 2014	78.499	127	8.023	6.364	500
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–18.782	–	–	–1.880	–
kurz	–9.909	–	–816	–104	–
Finanzverbindlichkeiten	–28.691	–	–816	–1.984	–

										Tochterunternehmen						
	IC13	IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern						
	-	-	-	-	-	-	-	-	70	81						
	18.450	32.830	-	3.670	13.038	80.650	69.820	234.658	-	267.718						
	-	-	-	-	8.350	1.640	-	9.990	-	13.240						
	127	149	2	18	200	1.145	671	2.676	15	2.981						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19						
	-	2	1.390	-	96	9	-	2.460	2	13.267						
	792	1.769	51	1.028	1.232	2.433	4.027	12.128	182	14.588						
	19.369	34.750	1.443	4.716	22.916	85.877	74.518	261.912	269	311.894						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-60.308	-						
	19.369	34.750	1.443	4.716	22.916	85.877	74.518	261.912	-60.039	311.894						
	-13	-15	-9	-8	-22	-22	-41	-167	-5	-555						
	-112	-104	-17	-7	-405	-879	-257	-2.149	-	-2.256						
	-275	-237	-4	-46	-388	-1.517	-602	-3.173	-26	-4.690						
	-400	-356	-30	-61	-815	-2.418	-900	-5.489	-31	-7.501						
	-	-	-	-	-	-	-	-	-60.048	-60.048						
	-15.501	-16.958	-1.112	-	-8.072	-57.798	-34.150	-136.391	-	-165.082						
	-	-	-	-	-	-	-140	-140	-	-990						
	-15.901	-17.314	-1.142	-61	-8.887	-60.216	-35.190	-142.020	-60.079	-233.621						
	3.468	17.436	301	4.655	14.029	25.661	39.328	119.392	-120.118	78.273						
	-14.736	-7.494	-1.033	-	-	-34.020	-32.962	-92.125	-	-110.907						
	-765	-9.464	-79	-	-8.072	-23.778	-1.188	-44.266	-	-54.175						
	-15.501	-16.958	-1.112	-	-8.072	-57.798	-34.150	-136.391	-	-165.082						

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2013

in T€	Direktinvestitionen			
	FV AG	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
Zwischensumme Segmentvermögen	53.266	2.805	8.521	19.441
Anteile an Tochterunternehmen	64.128	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	117.394	2.805	8.521	19.441
Rückstellungen	–243	–16	–5	–13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–310	–240	–47	–142
Sonstige Verbindlichkeiten	–288	–61	–115	–217
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–841	–317	–167	–372
Minderheitsanteile	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.797	–	–1.316	–16.296
Derivative Finanzinstrumente	–1.778	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–34.416	–317	–1.483	–16.668
Nettovermögen zum 31. Dezember 2013	82.978	2.488	7.038	2.773
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten				
lang	–30.641	–	–	–15.703
kurz	–1.156	–	–1.316	–593
Finanzverbindlichkeiten	–31.797	–	–1.316	–16.296

BBV03	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
–	–	–	–	–	–	–	–	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
7.403	42.832	8.508	35.970	1.524	91.766	73.596	292.366	234	345.866
–	–	–	–	–	–	–	–	–64.128	–
7.403	42.832	8.508	35.970	1.524	91.766	73.596	292.366	–63.894	345.866
–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
–54	–1.277	–203	–469	–84	–1.864	–596	–5.403	–37	–6.281
–	–	–	–	–	–	–	–	–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
–54	–26.752	–2.264	–18.352	–1.196	–62.261	–35.947	–165.294	–65.483	–265.193
7.349	16.080	6.244	17.618	328	29.505	37.649	127.072	–129.377	80.673
–	–	–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
–	–25.415	–2.061	–17.883	–1.112	–60.397	–35.100	–159.580	196	–191.181

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2014		2013	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–	517	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	–38	–	–39
Direktinvestitionen, gesamt	8	–38	517	–39
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–	15	–
Tochterunternehmen, gesamt	–	–	15	–
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	8	–38	532	–39

(32) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)

Nahe stehende Unternehmen Nahe stehende Unternehmen und Personen des Konzerns sind:

Herr Rolf Elgeti, Potsdam, der uns am 20. Februar 2015 mitgeteilt hat, dass sein Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % überschritten hat und er am 16. Dezember 2014 über einen Stimmrechtsanteil von 29,98 % verfügte. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3 % oder mehr beträgt:

- Obotritia Capital KGaA, Potsdam
- Obotritia Beteiligungs GmbH, Potsdam
- Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam
- Försterweg Beteiligungs GmbH, Potsdam

Die UniCredit S.p.A., Rom, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.

Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim hat uns am 3. Februar 2015 mitgeteilt, dass sie in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 keinen Bestand an Aktien der Fair Value REIT-AG mehr ausweisen wird.

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. 16). Der Zinsaufwand betrug T€ 1.127 (2013: T€ 1.746). Zum 31. Dezember 2014 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 43.678 (2013: T€ 62.656) und die Verbindlichkeiten aus dem Zinsbegrenzungsgeschäft T€ 0 (2013: T€ 60). Bei der UniCredit Bank AG bestanden zum 31. Dezember 2014 Bankguthaben in Höhe von T€ 2.646 (2013: T€ 4.437); aus Kontokorrentguthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 2 (2013: T€ 4).

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

Vertrag über Rechnungswesen Mit der IC Immobilien Service GmbH besteht ein Vertrag vom 22. Dezember 2009 über die 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 quotale 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 2015 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 EUR mit 5 %, ab EUR 100.000,00 mit 9 %, darunter mit 15 % vergütet.

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

Für den Abschluss von unbefristeten Wohnungsmietverträgen und unbefristeten gewerblichen Mietverträgen steht 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 2015 kündbar. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

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

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

Aufwendungen und Erträge mit der IC Immobilien Gruppe	2014		2013	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
in T€				
Dienstleistungshonorare				
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	–	956	–	1.136
Rechnungswesen	143	–	154	–
Objektverwaltungsgebühr	73	839	89	110
Treuhandgebühren	–	213	–	254
Mietervermittlungsprovision	–	462	–	221
Objektvermittlungsprovision	–	435	–	–
Baubetreuung	–	355	64	214
Übrige	–	–	–	6
Dienstleistungen, gesamt	216	3.260	307	1.941
Übrige Erträge	–	–	–	–93
Aufwendungen und Erträge, gesamt	216	3.260	307	1.848

	2014		2013	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
in T€				
Forderungen	–	–	–	93
Leistungsverbindlichkeiten	–62	–9	–69	–272
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–121	–14	–55
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	–62	–130	–83	–234

Vergütung des Vorstandes

in €	2014	2013
Erfolgsunabhängige Vergütungen		
Festgehalt	220.000	220.000
Sachbezüge und Sonstiges	12.329	12.307
Erfolgsabhängige Vergütungen	140.000	108.141
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	372.329	340.448
Aufwand für Altersversorgung	12.680	8.558
Gesamt	385.009	349.006

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

in T€	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	306	285
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	45	18
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	34	46
Vorstandsbezüge, gesamt	385	349

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 und Stellung eines Firmenwagens 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.

Entwicklung der dividendenbasierten Vergütung	2014		2013	
	Anzahl	durchschnittl. Kurs in €	Anzahl	durchschnittl. Kurs in €
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehend	14.412	5,05	5.399	4,55
In der Berichtsperiode gewährt	4.923	6,77	9.013	5,05
In der Berichtsperiode ausgeübt	–	–	–	–
In der Berichtsperiode verfallen	–	–	–	–
Zum Ende der Berichtsperiode ausstehend	19.335	5,91	14.412	4,80

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr errechnete Anzahl der virtuellen Aktien wurde mit dem Kurs zum Bilanzstichtag in Höhe von € 6,77 (2013: € 5,05) pro Aktie bewertet. Die gewichtete durchschnittliche Vertragsrestlaufzeit für die zum 31. Dezember 2014 ausstehende dividendenbasierte Vergütung beträgt 1,2 Jahre (2013: 2,0 Jahre).

Die virtuellen Aktien berechtigen nicht zum Bezug von Aktien, sondern stellen eine rechnerische Größe dar, die den Auszahlungsbetrag dieses variablen Tantiemebestandteiles zum Fälligkeitszeitpunkt bestimmt.

Die Rückstellung für virtuelle Aktien ist innerhalb der Rückstellung für Tantieme ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

Virtuelle Aktien			
in €	historische Rückstellung	Aufgelaufene Bewertungen	bewertete Rückstellungen
Stand 1.1.2013	24.334,10	231,89	24.565,99
Zugänge	45.515,14	2.699,56	48.214,70
Stand 31.12.2013	49.849,24	2.931,45	72.780,69
Zugänge	33.331,40	24.788,68	58.120,08
Stand 31.12.2014	103.180,64	27.720,13	130.900,77

- 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 Jahresfestgehältes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagen-nutzung 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 am Ende der Vertragslaufzeit 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 2014 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 33 (2013: T€ 33) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(33) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach entsprechendem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen erfolgten gegen vertragsgemäße Kaufpreiszahlungen durch die Erwerber der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Immobilie in Pinneberg (Direktbesitz) am 7. Januar 2015, für die veräußerte Immobilie in Ahaus (BBV 10) am 27. Januar 2015 und für die Immobilie in Köln (BBV 6) am 27. Februar 2015.

Der Vorstand hat am 14. Januar 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € und mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % p.a. zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 9,00 € je Wandlungsaktie und beinhaltet damit eine Prämie in Höhe von ca. 31 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am 13. Januar 2015 von 6,85 €. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 19. Januar 2015.

Am 30. Januar 2015 wurde der verbliebene Zinsswap in Höhe von 5,0 Mio. € gegen Zahlung eines Auflösungsbetrages von rund 0,9 Mio. € inklusive aufgelaufener Stückzinsen aufgelöst.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2015 hat Wolfgang Sauerborn sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Als Nachfolger wurde durch das Amtsgericht München Herr Rolf Elgeti bestellt, der sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates am 1. Februar 2015 aufnahm. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 2. Februar 2015 wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Am 28. Februar 2015 wurde gegen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Kaufpreis für das Grundstück in Chemnitz, Hartmannstraße 1 in Höhe von 1,1 Mio. € geleistet. Die bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete, zu Gunsten der Gesellschaft verzinsliche, Kaufpreisanzahlung von 450 T€ wurde hierauf angerechnet.

Bis zum 28. Februar 2015 wurden weitere Anteile von Minderheitsgesellschaftern in insgesamt sechs Tochterunternehmen erworben. Den Anschaffungskosten von insgesamt rund 2,7 Mio. € stehen anteilige Nettovermögenswerte der Minderheitsgesellschafter von rund 3,8 Mio. €, ermittelt zu den Werten der IFRS-Jahresabschlüsse per 31.12.2014, gegenüber.

Der von der Gesellschaft gestellte Prolongationsantrag für das Darlehen der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz, um weitere 18 Monate bis zum 31. Dezember 2016 ohne Änderung der Konditionen, wurde am 16. März 2015 genehmigt.

Das Tochterunternehmen BBV 14 hat mit der finanzierenden Bank eine vorzeitige Umfinanzierung des bestehenden Kredites vereinbart. Für die Zeit ab dem 1. Mai 2015 bis zum 31. März 2020 wurde für das zu diesem Zeitpunkt mit 33,7 Mio. € valutierende Darlehen ein Zinssatz von 1,38 % p.a. festgeschrieben.

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

Am 26. Januar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([http://www.fvreit.de/Investor Relations/Corporate Governance/Entsprechenserklaerung/Entsprechenserklärung.html](http://www.fvreit.de/Investor%20Relations/Corporate%20Governance/Entsprechenserklaerung/Entsprechenserklärung.html)) dauerhaft zugänglich gemacht.

München, den 24. März 2015

Fair Value REIT-AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank Schaich', written in a cursive style.

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 2014 bis 31. Dezember 2014 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 24. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach	Sporbeck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Compliance

- 114 Aufsichtsrat und Vorstand
- 116 Bericht des Aufsichtsrats
- 119 Bericht zur Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 02/2015

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2015

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

- bis 10/2014 Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg
- seit 11/2014 Aufsichtsratsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg
- seit 11/2014 Gründer und Komplementär der Obotritia KGaA, Potsdam

Rolf Elgeti, CFA (geb. 1976) war nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mannheim und Paris von 1999 bis 2007 als Analyst und Aktienstrategie in London tätig, unter anderem für UBS Warburg, ABN Amro und Commerzbank Securities. Seit über zehn Jahren verwaltet er in Berlin als selbständiger Kaufmann Immobilienfonds in Deutschland. Von Juli 2009 bis zum Oktober 2014 war er Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, eines Wohnungsunternehmens im MDAX, dessen Aufsichtsratsvorsitzender er aktuell ist. Rolf Elgeti ist Vater von vier Kindern und Gründer und persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam.

Prof. Dr. Heinz Rehkugler (Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 2. Februar 2015, Mitglied des Aufsichtsrates seit 2. Februar 2015)

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:

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 Hopper (Mitglied des Aufsichtsrates bis 27. Mai 2014)

Wolfgang Sauerborn (Mitglied des Aufsichtsrates vom 27. Mai 2014 bis 31. Januar 2015)

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 30-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,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Fair Value REIT-AG operativ erneut sehr positiv entwickelt, so dass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,25 € je Aktie vorschlagen können. Die Gesellschaft hat durch selektive Verkäufe ihre Konzernstruktur weiter vereinfacht und konnte gleichzeitig demonstrieren, dass die bilanziellen Buchwerte unserer Immobilien am Markt auch tatsächlich realisiert werden können. Die im Januar 2015 durch Emission einer Wandelanleihe aufgenommenen Mittel wird der Vorstand vorwiegend dafür einsetzen, weitere Anteile in Tochterunternehmen zu erwerben und so die Minderheitsanteile im Konzern zu reduzieren, was unser Eigenkapital und unsere Ertragskraft weiter stärken sollte. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

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 2014 fanden neun 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 Juni 2014 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 26. Januar 2015 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wurde vom Vorstand am 26. Januar 2015 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 27. Mai 2014 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 2014 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 24. März 2015. 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 24. März 2015 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der Fair Value REIT-AG festgestellt und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 der Fair Value REIT-AG 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.

Wechsel im Aufsichtsrat

Nach siebenjähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat hat Herr Christian Hopfer zum Ablauf der Hauptversammlung am 27. Mai 2014 aus persönlichen Gründen sein Amt niedergelegt.

Zu seinem Nachfolger im Amt hat die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 Herrn Wolfgang Sauerborn gewählt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 27. Mai 2014 wurde Herr Prof. Dr. Rehkugler erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Dr. Kienzle zum stellvertretenden Aufsichtsvorsitzenden gewählt. Herr Sauerborn hat sein Amt aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ablauf des 31. Januar 2015 niedergelegt.

Das Amtsgericht München hat mit Wirkung zum 1. Februar 2015 Herrn Rolf Elgeti zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Herr Elgeti ist Gründer und persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia KGaA, Potsdam, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung rund 25,1 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG hält. Die Bestellung endet zum Ablauf der Hauptversammlung am 19. Mai 2015. Der Hauptversammlung am 19. Mai 2015 wird vorgeschlagen, Herrn Elgeti bis zum Ablauf der laufenden Bestellung (Hauptversammlung im Jahr 2017) zum Mitglied des Aufsichtsrates zu wählen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 2. Februar 2015 wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Dr. Kienzle wurde erneut zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Kollegen für die vertrauensvolle und effektive Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt abschließend dem Vorstand und den Mitarbeitern für Ihren Einsatz und ihren wertvollen Beitrag zum Jahresergebnis.

München, den 24. März 2015

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler
(Vorsitzender des Aufsichtsrates
bis zum 2. Februar 2015)



Rolf Elgeti
(Vorsitzender des Aufsichtsrates
seit dem 2. Februar 2015)

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 2014 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 24. Juni 2014 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 Grundgehältes 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.

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG ist im Geschäftsjahr 2014 folgende Wertpapiertransaktion von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Wertpapiertransaktionen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat

Meldepflichtige Person; Funktion	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl	Preis je Aktie in €
Frank Schaich, Vorstand	19.12.2014	Aktienkauf	1.500	6,00

Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 gemeinschaftlich auf mehr als 1 % am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt. Die Aufteilung des Aktienbesitzes auf Vorstand und Aufsichtsrat inkl. nahestehende Personen ist wie folgt:

Aktienbesitz durch den Vorstand und den Aufsichtsrat

Organ	Anzahl in Stück	Volumen in %
Vorstand (Frank Schaich)	4.528	
Aufsichtsrat (Dr. Oscar Kienzle)	225.716	
Gesamt	230.244	2,45

Transparenz und Information

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

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

Die Gesellschaft berichtet viermal jährlich über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage. Die Öffentlichkeit wird unter Nutzung der Medien über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Die Fair Value REIT-AG informiert über ihre Website www.fvreit.de die Aktionäre, Investoren und die allgemeine Öffentlichkeit.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 26. Januar 2015 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 24. Juni 2014) 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 24. Juni 2014 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).

124	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG
125	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
126	Methodik der Immobilienbewertung
128	Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG
132	Finanzkalender
133	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 2014 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 2014 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 62,35% der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 12. Januar 2015 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 2014 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf T€ 280.958. Dies entspricht 90,1% der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von T€ 311.894. 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 27. Mai 2014 wurde im Jahr 2014 eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindliche Aktie ausgeschüttet, das sind € 2.331.393,00 oder 92,57 % des gemäß § 13 Nr. 1 REITG modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses 2013. Für das Geschäftsjahr 2014 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktien bzw. € 2.331.393,00 auszuschütten, was 100,00 % des Bilanzgewinnes entspricht.

§ 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 (2010 bis 2014) summierten sich auf 69,8 Mio. € und betragen somit 30,9 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von T€ 225.792. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2014 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 auf T€ 138.321. Das entspricht 49,2% des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von T€ 280.958.

§ 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende

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

München, den 24. März 2015

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 2014 bis 31. Dezember 2014 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 2014 (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 2014 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 2014 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 2014 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 24. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach Sporbeck
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 2014 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.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation-Professional Standards (Januar 2014) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die Liegenschaften wurden nach „Fair Value“ gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.9 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet. Dieser wurde vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht und ist wie folgt definiert:

„Fair Value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market at the measurement date.“

(unverbindliche deutsche Übersetzung: „Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde.“)

Der „Fair Value“, für Bilanzierungszwecke nach IFRS, ist inhaltlich gleichzustellen mit dem „Marktwert“, der wie folgt definiert ist:

„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing where the parties has each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.“

(unverbindliche deutsche Übersetzung: „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.“)

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

Die Fair Value-Ermittlung 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 (Bewertungstichtag) 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 Wertermittlungstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungstichtag 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 Fair Value-Ermittlung 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. Februar 2015 jeweils ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten der Fair Value eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die zum Bewertungstichtag herrschende Marktsituation reflektiert. CBRE führt weiter aus, dass der Fair Value 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 2014

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2013 [T€]	Marktwert 31.12.2014 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Direktinvestitionen									
Appen Hauptstraße 56e/56 d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	202	180	-22	-10,9
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.150	1.130	-20	-1,7
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.990	8.760	-230	-2,6
Barmstedt Königstr. 19–21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.400	1.370	-30	-2,1
Bornhöved Am alten Markt 9 a	n/a	Büro	1991	2005	873	624	560	-64	-10,3
Ellerbek Pinneberger Straße 155	n/a	Büro	1985	2001	1.708	339	320	-19	-5,6
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	224	210	-14	-6,3
Leezen Hamburger Straße 40	n/a	Büro	1989	2005	886	184	170	-14	-7,6
Neumünster Kuhberg 11–13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.100	15.000	-100	-0,7
Neumünster Röntgenstraße 118, 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	197	180	-17	-8,6
Norderstedt Ulzburger Str. 363 d/e	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.560	1.540	-20	-1,3
Pinneberg Damm 49	n/a	Büro	1996	2007	1.383	3.040	3.250	210	6,9
Quickborn Kieler Straße 100	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.570	1.540	-30	-1,9
Tornesch Willy-Meyer-Straße 3–5	n/a	Büro	1977	2003	970	636	590	-46	-7,2
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	666	610	-56	-8,4
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	973	900	-73	-7,5
Zwischensumme Direktinvestitionen					38.353	36.855	36.310	-545	-1,5

Diskontierungs- zins 31.12.2014 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2014 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	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 [%]
6,70	6,20	212	–	3,0	100,0	21	21	11,7	11,7	100,00
6,90	6,40	997	40	10,8	95,4	80	84	7,1	7,4	100,00
7,00	6,50	9.184	358	8,8	95,9	632	659	7,2	7,5	100,00
7,00	6,50	1.257	–	9,6	99,4	100	101	7,3	7,3	100,00
6,80	6,30	664	73	3,0	90,5	50	55	8,9	9,9	100,00
6,50	6,00	356	–	3,0	100,0	27	27	8,5	8,5	100,00
6,90	6,40	316	–	2,4	100,0	21	21	10,2	10,2	100,00
7,10	6,60	174	–	3,0	100,0	17	17	10,1	10,1	100,00
7,10	6,60	11.808	–	10,6	100,0	1.034	1.034	6,9	6,9	100,00
7,50	7,00	534	52	3,0	86,6	26	30	14,6	16,9	100,00
6,80	6,40	1.340	43	9,1	98,5	113	114	7,3	7,4	100,00
–	–	1.879	–	8,8	100,0	208	208	6,4	6,4	100,00
6,60	6,10	1.309	–	11,0	100,0	108	108	7,0	7,0	100,00
6,80	6,30	657	–	3,4	100,0	59	59	10,0	10,0	100,00
6,60	6,10	787	78	2,7	92,2	53	57	8,6	9,3	100,00
6,70	6,20	1.346	–	2,6	100,0	89	89	9,9	9,9	100,00
		32.819	644	8,9	98,3	2.639	2.686	7,3	7,4	

Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2014

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2013 [T€]	Marktwert 31.12.2014 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Tochterunternehmen									
Teltow Rheinstr. 8	IC07	Büro	1995	–	5.324	7.860	8.630	770	9,8
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 1	BBV06	Handel	1990	–	5.513	980	958	–22	–2,2
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 3–7	BBV06	Handel	1973	–	13.036	3.530	3.560	30	0,8
Köln Köhlstr. 8	BBV06	Sonstiges	1982	–	40.591	8.490	8.350	–140	–1,6
Krefeld Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12	BBV06	Handel	1990	–	8.417	3.860	3.730	–130	–3,4
Lippetal-Herzfeld Lippestr. 2	BBV06	Handel	1990	–	3.155	1.780	1.790	10	0,6
Meschede Zeughausstr. 13	BBV06	Handel	1989	–	1.673	436	430	–6	–1,4
Waltrop Bahnhofstraße 20a–e	BBV06	Handel	1989	–	1.742	2.720	2.570	–150	–5,5
Köln Marconistr. 4–8	BBV03	Sonstiges	1990	–	13.924	3.670	3.670	–	–
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	IC13	Sonstiges	1996	–	14.727	7.460	7.520	60	0,8
Neubrandenburg Friedrich-Engels- Ring 52	IC13	Büro	1996	–	4.705	7.490	7.370	–120	–1,6
Potsdam Großbeerenstr. 231	IC13	Büro	1995	–	2.925	3.630	3.560	–70	–1,9
Chemnitz Hartmannstr. 3a–7	IC12	Büro	1997	–	4.226	7.480	7.570	90	1,2
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV14	Büro	1997	–	4.134	7.480	6.920	–560	–7,5
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV14	Handel	1995	–	7.479	62.400	62.900	500	0,8
Ahaus Zum Rotering 5–7	BBV10	Handel	1989	–	3.884	1.720	1.640	–80	–4,7
Celle Vor den Fuhren 2	BBV10	Handel	1992	–	21.076	8.850	6.900	–1.950	–22,0
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV10	Handel	1993	–	96.822	31.100	28.500	–2.600	–8,4
Genthin Altmärker Str. 5	BBV10	Handel	1998	–	3.153	702	630	–72	–10,3
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV10	Büro	1994	–	6.003	14.200	13.000	–1.200	–8,5
Münster Hammer Str. 455-459	BBV10	Handel	1991	–	15.854	7.550	7.400	–150	–2,0
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV10	Handel	1989	–	7.502	3.340	3.120	–220	–6,6
Lutherstadt Wittenberg Lerchenberg- str.112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV10	Handel	1994	–	20.482	20.900	21.100	200	1,0
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC15	Büro	1998	–	4.718	3.830	3.820	–10	–0,3
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	IC15	Büro	1997	–	3.246	5.800	5.720	–80	–1,4
Dresden Königsbrücker Str. 121a	IC15	Sonstiges	1997	–	8.574	11.100	9.990	–1.110	–10,0
Quickborn Pascallehre 15/15a	IC15	Büro	1997	–	33.355	13.300	13.300	–	–
Zwischensumme Tochterunternehmen					356.140	251.658	244.648	–7.010	–2,8
Konzern, gesamt					394.493	288.513	280.958	–7.555	–2,6

Diskontierungs- zins 31.12.2014 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2014 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	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	9.731	1.562	1,2	82,6	610	739	7,1	8,6	77,99
8,60	8,10	1.496	–	2,0	100,0	116	116	12,1	12,1	60,89
8,00	7,50	3.915	–	1,0	100,0	329	329	9,2	9,2	60,89
–	–	23.626	4.160	3,1	83,7	766	915	9,2	11,0	60,89
7,80	7,30	4.575	458	7,2	94,8	316	334	8,5	9,0	60,89
7,30	6,80	1.452	–	9,9	100,0	150	150	8,4	8,4	60,89
7,50	7,00	1.095	–	1,5	100,0	42	42	9,8	9,8	60,89
7,50	7,00	2.124	250	2,9	92,0	224	244	8,7	9,5	60,89
8,10	7,60	9.640	–	8,1	100,0	334	334	9,1	9,1	80,05
8,60	8,10	10.940	–	5,1	100,0	767	767	10,2	10,2	51,21
7,80	7,30	7.228	371	2,1	97,1	906	933	12,3	12,7	51,21
7,35	6,85	3.824	40	1,8	95,9	307	320	8,6	9,0	51,21
6,90	6,30	8.380	536	2,9	93,5	565	604	7,5	8,0	50,36
8,30	7,80	8.791	32	1,4	96,7	729	753	10,5	10,9	45,56
6,25	5,90	19.307	833	6,1	95,9	4.358	4.542	6,9	7,2	45,56
–	–	2.054	47	9,1	100,0	142	142	8,7	8,7	41,66
7,75	7,25	10.611	–	6,9	100,0	594	594	8,6	8,6	41,66
10,10	9,60	30.543	6.163	2,4	81,1	3.403	4.198	11,9	14,7	41,66
8,10	7,60	1.275	320	3,8	80,0	62	77	9,8	12,2	41,66
7,80	7,20	13.647	6.483	2,2	54,4	755	1.387	5,8	10,7	41,66
7,80	7,30	7.353	–	4,1	100,0	716	716	9,7	9,7	41,66
8,40	7,90	4.207	–	2,9	100,0	302	302	9,7	9,7	41,66
6,90	6,40	14.710	1.178	7,7	96,8	1.637	1.691	7,8	8,0	41,66
7,75	7,25	5.845	81	1,0	98,5	455	462	11,9	12,1	40,22
6,70	6,20	5.110	458	1,0	90,2	400	444	7,0	7,8	40,22
8,00	7,50	11.554	–	14,5	100,0	901	901	9,0	9,0	40,22
6,75	6,25	10.570	–	2,5	99,8	1.145	1.147	8,6	8,6	40,22
		233.604	22.971	4,5	90,7	21.031	23.184	8,6	9,5	
		266.423	23.615	5,0	91,5	23.670	25.870	8,4	9,2	

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

13. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
19. Mai 2015	Hauptversammlung, München
6. August 2015	Halbjahresbericht 2015
5. November 2015	Zwischenbericht 1.– 3. Quartal 2015

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: 26. März 2015

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti, Vorsitzender
Dr. Oscar Kienzle, stellvertretender Vorsitzender
Prof. Dr. Heinz Rehkugler

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