

Geschäftsbericht 2015

fair value
REIT

Delivering value



Kennzahlen

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		2015	2014
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	24.291	23.914
Nettommieterträge	in T€	17.726	17.626
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	12.282	5.877
Konzernergebnis	in T€	6.585	-47
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,53/0,52	-0,01
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	6.406	4.402
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,52/0,51	0,47
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		31.12.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	in T€	296.914	277.909
Kurzfristiges Vermögen	in T€	21.702	20.745
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	11.750	13.240
Bilanzsumme	in T€	330.366	311.894
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	117.278	78.273
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	35,5	25,1
Unbewegliches Vermögen	in T€	299.544	280.958
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	178.438	138.321
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	59,6	49,2
Immobilienportfolio			
		31.12.2015	31.12.2014
Anzahl der Immobilien	Anzahl	40	43
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	300	281
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	23,1	23,7
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	26,0	25,9
Vermietungsstand	in %	89,2	91,5
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	5,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,7	8,4
¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 unverwässert/13.265.505 verwässert Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2014: unverwässert/verwässert 9.325.572 ²⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2015			
Weitere Kennzahlen			
		31.12.2015	31.12.2014
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,36	8,39
EPRA NAV je Aktie	in €	8,36	8,49
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		4	3

- 02 Brief an die Aktionäre
- 05 Ein REIT – mehr Rendite für Anleger
- 06 Fokus auf Sekundär-Standorte
- 08 Gut positioniertes Portfolio
- 10 Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Konzernlagebericht

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

Konzernabschluss

- 50 Konzernbilanz
- 51 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 52 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 53 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 55 Konzernanhang
- 107 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 108 Bestätigungsvermerk

Compliance

- 110 Aufsichtsrat und Vorstand
- 112 Bericht des Aufsichtsrats
- 115 Bericht zur Corporate Governance

- 120 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
- 121 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
- 122 Methodik der Immobilienbewertung
- 124 Einzelobjektinformationen zum Portfolio
- 128 Finanzkalender
- 129 Impressum

Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir das positive Kapitalmarktumfeld genutzt und zur Finanzierung unseres Wachstumskurses zwei Kapitalmaßnahmen durchgeführt. Nach Begebung der Wandelanleihe im Januar 2015 lag unser Schwerpunkt auf der wertschöpfenden Übernahme von Gesellschaftsanteilen der Minderheitsgesellschaften in Tochterunternehmen. Die Mittel aus der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung wurden in eine neu erworbene Mehrheitsbeteiligung und bei gleichzeitigem Ausbau der Eigenkapitalquote des Konzerns in den sukzessiven Erwerb bisher anteilig in Tochterunternehmen gehaltener Immobilien in das direkte Alleineigentum investiert.

Das Ende Juli 2015 angekündigte und im Oktober 2015 veröffentlichte Umtauschangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE) an alle Aktionäre der Gesellschaft wurde von Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßt und zur Annahme empfohlen. Es wurde von Aktionären angenommen, die über insgesamt 77,70 % der Stimmrechte an der Gesellschaft verfügten. Seit dem 21. Dezember 2015 ist die Fair Value REIT-AG folglich als Tochterunternehmen in den DEMIRE-Konzern eingebunden.

„Delivering value“ – wertschöpfende Transaktionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir sieben Immobilien mit einem Gesamtverkaufspreis von 17,0 Mio. € veräußert. Hiervon waren die drei Objekte in Ahaus, Köln und Pinneberg mit einem Gesamtverkaufspreis von insgesamt rund 13,2 Mio. € bereits im Vorjahr notariell beurkundet worden. Bei den vier weiteren Objekten mit einem Gesamtverkaufspreis von 3,8 Mio. € handelte es sich um kleinere Bankfilialen aus dem Direkt-

besitz in den schleswig-holsteinischen Standorten Ellerbek, Leezen, Norderstedt und Quickborn. Diese Transaktionen generierten Veräußerungsgewinne vor Kosten von gewichtet rund 6 % der IFRS-Buchwerte per 31. Dezember 2014.

Die mehrheitliche Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds BBV 08 zur Jahresmitte 2015 ermöglichte die Konsolidierung eines weiteren Tochterunternehmens. Dieses hält zwei Handelsimmobilien in Quersfurt und Zittau sowie eine Pflegeimmobilie in Radevormwald mit einer Bewertung zum Erwerbszeitpunkt von insgesamt rund 36 Mio. € im Bestand. Im Rahmen der Erstkonsolidierung ermittelte sich ein ertragswirksamer Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis der Beteiligung und den erworbenen anteiligen Vermögenswerten von 2,3 Mio. €. Die Pflegeimmobilie in Radevormwald wurde durch das Tochterunternehmen BBV 08 im März 2016 für 11,1 Mio. € veräußert; dies entspricht einem Mehrerlös von 1,2 Mio. € bzw. 12 % gegenüber dem Buchwert von 9,9 Mio. € zum Erwerbszeitpunkt der Beteiligung. Diese Wertentwicklung ist im Bewertungsergebnis 2015 enthalten.

Mit dem Direkterwerb eines innerstädtischen Grundstückes in Chemnitz zur Arrondierung bereits bestehender Investitionen am Standort haben wir einen Bewertungsgewinn von 0,6 Mio. € bzw. rund 54 % des Kaufpreises von 1,1 Mio. € erzielt.

Entsprechend unserer strategischen Zielsetzung haben wir in 2015 fünf Immobilien in Dresden, Köln, Langenfeld, Neubrandenburg und Potsdam von drei Tochterunternehmen erworben und in den alleinigen Direktbesitz übernommen. Aus Konzernsicht hatte das zwar keine Auswirkungen, aber infolge dieser Transaktionen können im Laufe des Geschäftsjahres 2016 bereits zwei Tochterunternehmen aufgelöst werden, was zu Kosteneinsparungen führen wird. Aus diesen Transaktionen ergab sich nach Ankaufsnebenkosten ein nicht ergebniswirksamer Unterschiedsbetrag von rund 1,4 Mio. €.

Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2015 Beteiligungen von annähernd 400 Minderheitsgesellschaftern in sechs Tochterunternehmen erworben. Hieraus ermittelten sich zum Bilanzstichtag ertragswirksame Unterschiedsbeträge von insgesamt 1,3 Mio. €.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2015

Der unterjährige Nettozuwachs des Portfolios hatte bereits positive Auswirkungen auf die Mieterträge des Konzerns, die mit 24,3 Mio. € den Vorjahreswert von 23,9 Mio. € um rund 2 % übertrafen. Das Nettovermietungsergebnis lag mit 17,7 Mio. € um 1 % über dem Vorjahreswert von 17,6 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten fielen mit 5,2 Mio. € um 2,3 Mio. € höher aus als im Vorjahr. Der Anstieg betraf hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten, davon etwa die Hälfte solche im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der DEMIRE. Die ertragswirksamen Unterschiedsbeträge aus den Beteiligungserwerben und der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen kompensierten den Bewertungsverlust von insgesamt rund 2,8 Mio. € (Vorjahresverlust: 7,5 Mio. €) fast vollständig.

Somit übertraf das Betriebsergebnis von 12,3 Mio. € den Vorjahreswert von 5,9 Mio. € um mehr als das Doppelte. Die Nettozinsaufwendungen lagen mit 4,2 Mio. € im Wesentlichen tilgungsbedingt um 16 % unter dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. €. Nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ergab sich ein Konzernüberschuss von 6,6 Mio. € nach einem geringfügigen Konzernfehlbetrag von 0,05 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Konzernüberschuss von 0,53 € je durchschnittlich in Umlauf befindlicher Aktie.

Das auf die Aktionäre der Fair Value REIT-AG entfallende Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2015 stieg infolge der Kapitalerhöhung auf 117,3 Mio. € und lag damit um 50 % über dem Vorjahreswert von 78,3 Mio. €. Das entspricht einem Nettovermögenswert je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 8,36€ nach 8,39€ zum Vorjahresende. Unter Berücksichtigung der im Jahr 2015 vorgenommenen Dividendenzahlung für 2014 von 0,25€ je Aktie wurden damit die sich aus der Kapitalerhöhung ergebenden Verwässerungseffekte im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als kompensiert.

Die REIT-Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 59,6 % des Immobilienvermögens (Vorjahr: 49,2 %) und lag damit deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45 %.

Das um Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO = Funds from Operations) lag mit 6,4 Mio. € um 2,0 Mio. € bzw. um 45 % über dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €. Das entspricht einem bereinigten Konzernüberschuss von 0,52€ je durchschnittlich in Umlauf befindlicher Aktie.

Damit verlief das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 sehr erfreulich und weitgehend im Rahmen unserer Erwartungen. Wir werden der Hauptversammlung vorschlagen, die geplante Dividende von 0,25€ je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 bzw. rund 3,5 Mio. € auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von 100 % des Bilanzgewinnes nach HGB und von 55 % der FFO von 6,4 Mio. €.

Ausblick 2016

Das gute wirtschaftliche Umfeld in Deutschland dürfte sich positiv auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auswirken, die zu Jahresbeginn eine Gesamtfläche von rund 37.000m² bzw. rund 11 % der Potenzialmieten repräsentieren. Seither konnten wir bereits rund 11.000m² neu vermieten. Das entspricht gut 30% des flächen- und ertragsbezogenen Leerstandes und ist zugleich Beleg für die Qualität der Immobilien und für erfolgreiches Vermietungs- und Portfolio-management.

Für das Jahr 2016 rechnen wir auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) vor Minderheitsanteilen von rund 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio. €. Ohne weitere Erhöhung unserer Direktbesitzquote im Konzern und damit einhergehender Reduzierung der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnen wir in 2016 mit FFO nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,44€ bis 0,46€ je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2016 beträgt 0,25€ je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 54 % bis 57 % der FFO.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie uns auch weiterhin gewogen bleiben.

München, den 23. März 2016

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.

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 2015 bestand das direkt und über Tochterunternehmen gehaltene Gesamtportfolio aus 40 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 300 Mio. € (Vorjahr: 43 Immobilien mit Marktwerten von 281 Mio. €). Der Anstieg um rund 19 Mio. € resultiert aus dem Saldo von Zukäufen und Verkäufen von Konzernimmobilien sowie aus dem Bewertungsergebnis 2015.

Entsprechend der strategischen Zielsetzung erhöhte sich im Vorjahresvergleich das Volumen der direkt gehaltenen Immobilien in der Weise, dass bisher in Tochterunternehmen gehaltene Immobilien in den Direktbesitz überführt wurden.

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2015								Anteil Fair Value REIT-AG
Direktinvestitionen und Beteiligungen	Anzahl Objekte	Gesamtmiet- fläche [in m ²]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31.12.2015 [in T€]	Vermietungs- stand [in %]	gesicherte Restlaufzeit der Mietver- träge	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [in %]	Beteiligungs- quote [in %]
Segment Direktinvestitionen	17	71.251	4.968	63.440	96,0	7,3	7,8	100,0
Segment Tochterunternehmen	23	200.565	18.181	236.104	87,5	4,2	7,7	51,6
Gesamt Bestandsportfolio	40	271.816	23.148	299.544	89,2	4,9	7,7	61,8

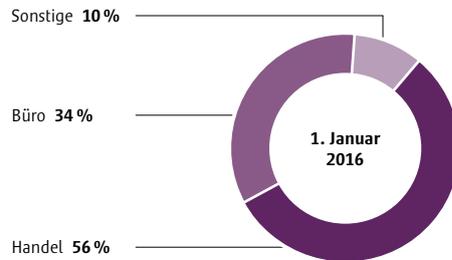
Die gutachterlich ermittelten Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2015 lagen per Saldo um 2,4 Mio. € bzw. 0,8 % unter den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten.

Dabei wurden für 22 der 40 Immobilien Bewertungsgewinne von insgesamt rund 7,7 Mio. € verzeichnet. Für 6 Immobilien ergab sich ein unveränderter Marktwert. Bei 12 Immobilien summierten sich Bewertungsverluste von insgesamt 10,1 Mio. €. Diese resultieren im Wesentlichen aus geschätzten Leerstands- und Nachvermietungskosten und betreffen zu 75 % das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt.

Aufgrund der nach dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Mietverträge für mehr als die Hälfte der leerstehenden Handelsflächen in Eisenhüttenstadt ist nach Übergabe der Flächen an die Mieter wieder mit einer deutlichen Wertaufholung zu rechnen.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



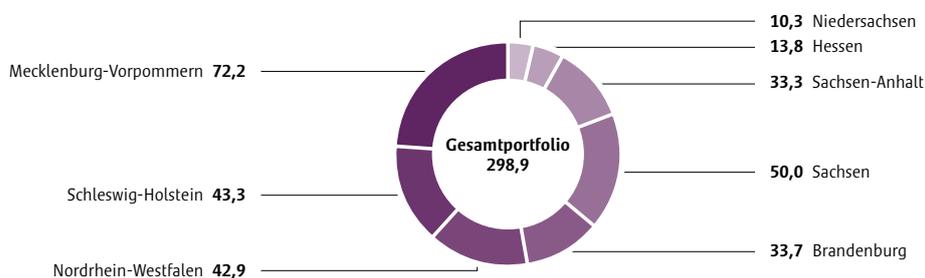
Das Bestandsportfolio generierte zum 1. Januar 2016 rund 56 % der Potenzialmieten von insgesamt 26,1 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 34 % der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 10 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet werden.

Bezogen auf das Bestandsportfolio strebt das Unternehmen weiter an, die in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien sukzessive direkt zu erwerben oder in Einzelfällen bestmöglich zu vermarkten. Dies ermöglicht die Abfindung der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Tochterunternehmen.

Bei ihren zukünftigen Neu-Investitionen wird das Unternehmen die bisherige Fokussierung auf Sekundär-Standorte in Deutschland fortsetzen und dabei einen Schwerpunkt auf den Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds setzen.

Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

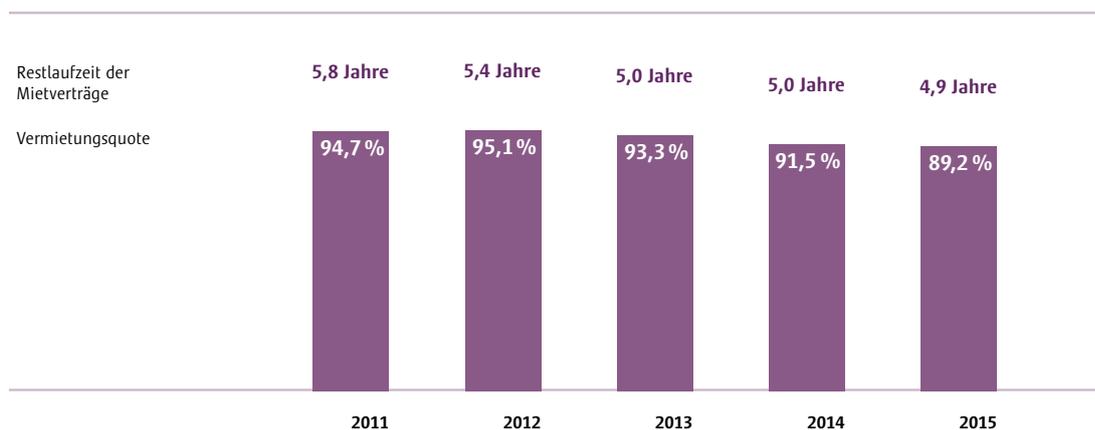
Marktwerte am 31. Dezember 2015 in Mio. €



Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio der Fair Value REIT-AG hat seine Qualität und Substanz auch im Geschäftsjahr 2015 unter Beweis gestellt. Die Vermietungsquote ist zwar vorübergehend um rund 2 %-Punkte gesunken, bewegt sich aber mit rund 89 % weiterhin auf hohem Niveau. Erste Vermietungserfolge im laufenden Geschäftsjahr belegen einen Aufwärtstrend. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge hält sich mit 4,9 Jahren stabil.

Vermietungsstand Gesamtportfolio



Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2015 standen bei einem Vermietungsstand von rund 91,5 % der Potenzialmieten 88 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 18 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an. Dieses kontrahierte Mietvolumen wurde durch Vertragsverlängerungen bzw. Neuvermietungen sowie durch Zuerwerb voll vermieteter Gebäude größtenteils erfolgreich gehalten.

Damit lag zum Jahresende 2015 der Vermietungsstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG bei 89,2 % der Potenzialmieten von 26,0 Mio. €. Auch die im Vorjahresvergleich annähernd unveränderte gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge von 4,9 Jahren ist Ausdruck der Immobilien- und Standortqualität des Bestandsportfolios.

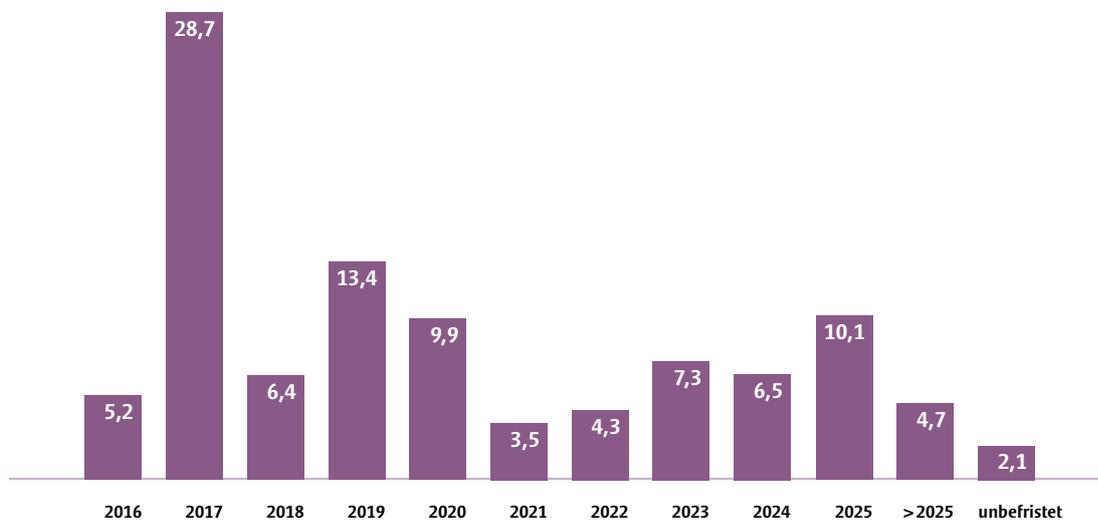
Von derzeit insgesamt 529 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 2016 insgesamt 54 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von 3,1 % der zum 1. Januar 2016 kontrahierten Vertragsmieten von 23,1 Mio. €.

Das laufende Geschäftsjahr hat gleich zu Beginn größere Vermietungsfortschritte ermöglicht. So wurden bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits 30,2 % der Leerstandsflächen bzw. 30,5 % des ertragsbezogenen Leerstands erfolgreich vermietet.

Den größten Anteil daran hatten vier langfristige Mietverträge mit den Filialisten EDEKA, Penny, Rossmann und Woolworth über insgesamt 7.600 m² in Eisenhüttenstadt, die nach Übergabe der Flächen im vierten Quartal 2016 den Vermietungsstand dieser Immobilie von derzeit rund 60 % der erzielbaren Handelsmieten auf dann wieder 80 % anheben werden. Zwei weitere Mietverträge über insgesamt rund 4 % der erzielbaren Handelsmieten stehen kurz vor Abschluss.

Mietende nach Jahr des Auslaufs

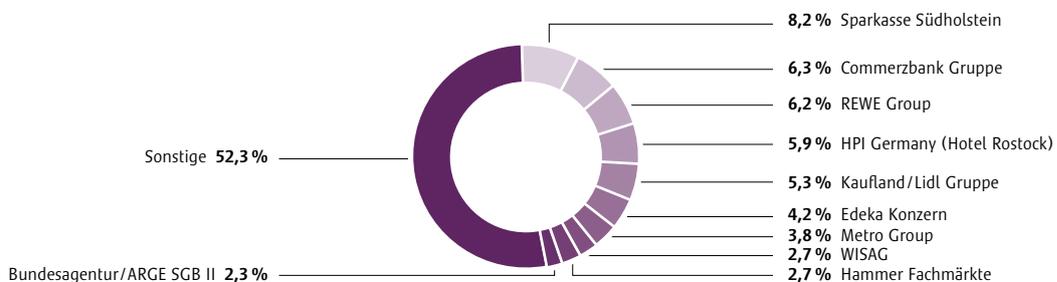
in % der Vertragsmieten, Stand: 1. Januar 2016



Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 48 % der kontrahierten Mieten des Fair Value Konzerns verantwortlich. Große Filialunternehmen im Einzelhandel (REWE, Lidl/Kaufland, Edeka, Metro und Hammer Fachmärkte) stellen dabei mit rund 22 % der kontrahierten Mieten den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 15 % an zweiter Stelle.

Die 10 größten Mieter per 1. Januar 2016

in % der Vertragsmiete



Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die Aktienmärkte zeigten in 2015 aufgrund von Konjunktursorgen und der Unsicherheit der Anleger wegen politischer Krisen eine deutlich volatile Entwicklung. Dennoch hat der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten Unternehmen in Deutschland umfasst, das Jahr 2015 mit einem Plus von rund 10 % abgeschlossen. Der Nebenwerte-Index MDAX und der Kleinwerte-Index SDAX konnten sogar Aufschläge von 23 % bzw. 27 % aufweisen.

Die Aktie der Fair Value REIT-AG hat im Börsenjahr 2015 ebenfalls deutlich zugelegt und lag zum Jahresende 2015 mit einem Kurs von 7,06€ im elektronischen Handelssystem XETRA gut 9% über dem Vorjahresniveau. Beflügelt von einer positiven Geschäftsentwicklung der Fair Value REIT-AG zeigte der Aktienkurs bis Mitte April 2015 eine kräftige Aufwärtsbewegung und erreichte am 21. April 2015 den höchsten Schlusskurs mit 8,51€. Dies entspricht einem Plus von rund 31 % im Vergleich zum Jahrestief, das die Aktie am 12. Januar 2015 mit 6,43€ markiert hatte. Am 31. Juli 2015 hatte die Veröffentlichung der geplanten Übernahme der Fair Value REIT-AG durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für einen Kursprung von 12 % auf 8,19€ geführt. Allerdings gab der Kurs der Fair Value-Aktie im weiteren Jahresverlauf in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld wieder etwas nach.

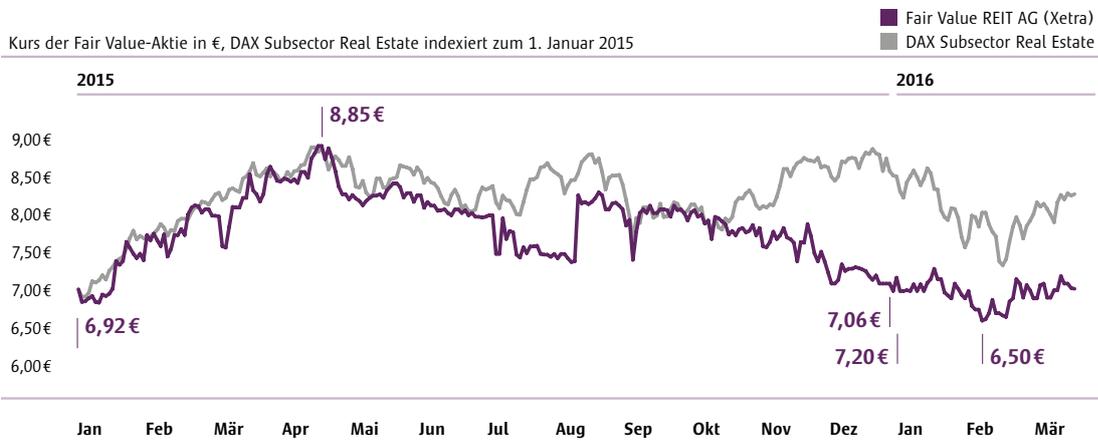
In 2015 wurden durchschnittlich 25.596 Aktien der Fair Value REIT-AG pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Das größte Volumen verzeichnete dabei das elektronische Handelssystem Xetra mit einem täglichen Durchschnittsumsatz von 23.137 Stücken.

Das Grundkapital der Fair Value REIT-AG wurde im Mai 2015 durch eine erfolgreiche Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre um rund 9,4 Mio. € auf ca. 28,22 Mio. € erhöht. Durch die hohe Nachfrage von bestehenden Aktionären (Bezugsquote von 42 %) sowie weiteren Investoren aus Deutschland und dem europäischen Ausland konnten sämtliche neuen 4.703.441 nennwertlosen Inhaberaktien platziert werden. Dadurch sind der Gesellschaft bei einem Bezugspreis von 7,90€ insgesamt brutto rund 37 Mio. € zugeflossen.

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot von DEMIRE von zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair Value-Aktie wurde von ca. 77,70 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG angenommen. Mit dem Eintritt aller Vollzugsbedingungen am 21. Dezember 2015 ist DEMIRE seitdem Hauptaktionär der Fair Value REIT-AG und kontrolliert somit die Gesellschaft. 21,72 % der Fair Value-Aktien befinden sich im Streubesitz.

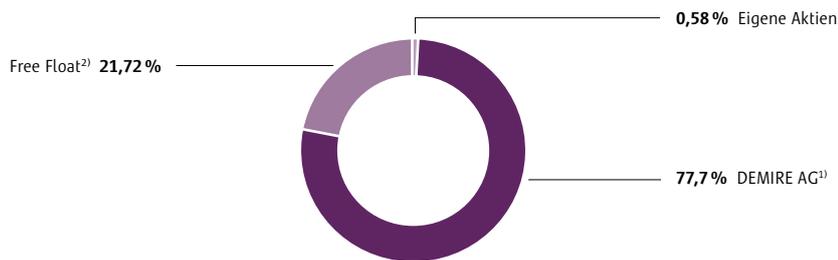
Aufgrund des Kontrollwechsels hatten die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen Wandelschuldverschreibung gemäß Anleihebedingungen das Recht auf vorzeitige Rückzahlung. Die mit 4,5 % pro Jahr verzinste Wandelanleihe hatte ein Volumen von 8,46 Mio. € und eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 19. Januar 2020. Nach Ende des Berichtszeitraums, im Februar 2016, wurde die Anleihe auf Wunsch der Gläubiger vorzeitig zurückgezahlt und das Delisting im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse vorgenommen. Der Rückzahlungsbetrag wurde durch zwei Darlehen mit einer Laufzeit von drei bzw. vier Jahren mit einer gewichteten durchschnittlichen Effektivverzinsung mit rund 3,7 % pro Jahr – und damit deutlich unter dem Nominalzins der Wandelanleihe – finanziert.

Entwicklung der Fair Value-Aktie



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 29. Februar 2016



¹⁾ FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH <10 %
²⁾ Gemäß Free-Float Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5 %)

Stammdaten

Fair Value REIT-AG-Aktie	2015
Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	28.220.646,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	14.110.323 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2014 (XETRA)	8,51 €/6,43 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2015 (XETRA)	99,6 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT Index

Investor Relations

Die Fair Value REIT AG legt großen Wert auf eine offene und transparente Kommunikation mit den Investoren, Aktionären sowie Journalisten und Analysten. Aus diesem Grund hat der Vorstand auch im Jahr 2015 an wichtigen Kapitalmarktkonferenzen wie dem Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt am Main teilgenommen und im Rahmen von Roadshows die Strategie und die Perspektive der Gesellschaft näher erläutert.

Die Gesellschaft stellt Details über das Unternehmen, das Portfolio, den Geschäftsverlauf und die Aktie auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung und informiert über Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Geschäfts- und Zwischenberichte.

Verschiedene Analysten haben die Fair Value REIT-AG im Geschäftsjahr 2015 beobachtet und regelmäßig Research veröffentlicht. Nähere Informationen dazu können unter www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations abgerufen werden.

Konzernlagebericht

Konzernergebnis 6,6 Mio. €
(2014: –0,05 Mio. €)

Operatives Ergebnis (FFO)
6,4 Mio. €
(2014: 4,4 Mio. €)

Bilanzielle Eigenkapitalquote
35,5 %
(2014: 25 %)

REIT-Eigenkapitalquote 59,6 %
(2014: 49,2 %)

Inhaltsverzeichnis

15 Grundlagen des Konzerns

- 15 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 18 Ziele und Strategie
- 18 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

33 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
- 42 Sonstige Risiken
- 43 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

44 Chancenbericht

45 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

- 45 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 Aktionärebene 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 erfüllte die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2015 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

Vorgaben des REIT-Gesetzes

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31.12.2015	31.12.2014
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹⁾	Mind. 15 %	21,7 %	62,4 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	90,7 %	90,1 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90 %	n/a ²⁾	n/a ²⁾
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50 %	31,3 %	30,9 %
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Min. 45 %	59,6 %	49,2 %

¹⁾ Streubesitz nach §§ 22 und 23 WpHG

²⁾ Es wurde in 2015 der Bilanzgewinn nach HGB für das Geschäftsjahr 2014 zu 100 % ausgeschüttet. Auch für das Geschäftsjahr 2015 wird dies der Hauptversammlung vorgeschlagen.

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 2015 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 40 Immobilien (Vorjahr: 43 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 300 Mio. € (Vorjahr: 281 Mio. €).

Der Anstieg um rund 19 Mio. € resultiert aus dem Saldo von Zukäufen und Verkäufen von Konzernimmobilien sowie aus dem Bewertungsergebnis 2015. Entsprechend der strategischen Zielsetzung erhöhte sich im Vorjahresvergleich das Volumen der direkt gehaltenen Immobilien in der Weise, dass einige bisher in Tochterunternehmen gehaltene Immobilien in den Direktbesitz überführt wurden.

Die Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 1. Januar 2016 bei insgesamt 23,1 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,9 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 89,2 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 26,0 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 92,5 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 27,5 Mio. €).

Direktinvestitionen Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 17 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 16 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 71.251 m² (Vorjahr: 32.819 m²). Der Anstieg resultierte aus dem Erwerb eines Grundstückes in Chemnitz und der Übernahme von fünf bisher in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz sowie aus Verkäufen von fünf überwiegend als Bankfilialen genutzten Objekte in Schleswig-Holstein.

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden gutachterlich zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 63,4 Mio. € ermittelt. Sie liegen geringfügig über dem (like-for-like) Vorjahreswert von 62,7 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 1. Januar 2016 bei insgesamt 5,0 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 7,3 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 96,0 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,2 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 98,5 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,5 Mio. €).

Tochterunternehmen Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 16 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind 10 Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 11), fünf Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften und in den IC Fonds KGs (siehe Konzernanhang Nr.2).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 23 Immobilien (Vorjahr: 27) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 236,1 Mio. € zum 31. Dezember 2015 lagen per Saldo um 2,6 Mio. € bzw. um 1,1% unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 238,7 Mio. €.

Der Wertrückgang ist ein Saldo aus Bewertungsgewinnen in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. € bei 16 Immobilien und Bewertungsverlusten in Höhe von insgesamt 9,6 Mio. € bei 7 Immobilien. Sie resultierten im Wesentlichen aus bewertungsrelevanten Vermietungs- und damit verbundenen Umbaukosten und betreffen mit 7,6 Mio. € zu 79% das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt und mit insgesamt 1,7 Mio. € zu 18% das Bürogebäude in Dresden, Nossener Brücke und das im Zuge der langfristigen Mietvertragsverlängerung mit dem Hauptmieter REWE in Umbau befindliche Einzelhandelsobjekt in Zittau.

Die kontrahierten Vertragsmieten der Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag von insgesamt 18,2 Mio. € lagen hauptsächlich leerstandbedingt um 9% unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 20,0 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 86,9% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 20,9 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 90,1% bei Potenzialmieten von 22,0 Mio. €).

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 bzw. mindestens 50 % des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from operations) betragen. Die vorgeschlagene Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 von 0,25 € je Aktie entspricht einer Auszahlung von rund 3,5 Mio. € bzw. rund 55 % der im Jahr 2015 erreichten FFO von 6,4 Mio. €.

Durch die sukzessive Einsparung von externen Verwaltungsebenen bei den indirekt gehaltenen Immobilien 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. Dies ermöglicht eine Reduzierung der Minderheitsanteile im Konzern und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Tochterunternehmen.

Bei ihren zukünftigen Neu-Investitionen wird das Unternehmen die bisherige Fokussierung auf Sekundär-Standorte in Deutschland fortführen und dabei einen Schwerpunkt auf den Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds setzen.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Frank Schaich aus einer Person. Er verfügt über eine mehr als 30-jährige Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien sowie in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. 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 satzungsgemäß 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 § 289a 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 10 Mrd. € für private und institutionelle Investoren betreut.

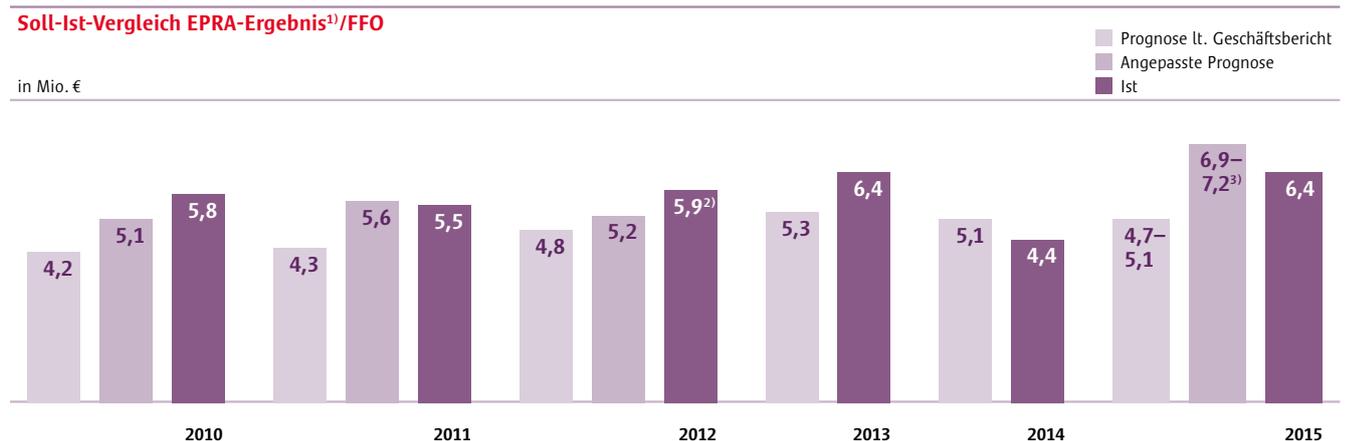
Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene.

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

³⁾ Anhebung infolge der unterjährigen Kapitalmaßnahmen (Begebung Wandelanleihe und Kapitalerhöhung)

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 2015 mit 1,7% moderat gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat mit 43 Mio.€ einen neuen Höchststand erreicht. Die Teuerungsrate ist auf 0,3% gesunken. Die Gewerbevermietungssegmente verzeichneten im Büro- und Einzelhandelssegment deutlich steigende Flächenumsätze und steigende Mieten. Der deutsche gewerbliche Investmentmarkt hat mit einem Transaktionsvolumen von 55,1 Mrd.€ erneut einen deutlichen Anstieg verzeichnet.

Makroökonomisches Umfeld

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

Im Jahresdurchschnitt 2015 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,7% nach 1,6% im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie die Bauproduktion. Der Außenhandel war gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Die Verbraucherpreise stiegen 2015 um durchschnittlich 0,3% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 0,9%. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die Energiepreissenkungen geprägt. Ohne Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung lag die Jahresteuersatzrate 2015 bei +1,1%.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt weiter sehr positiv entwickelt. So ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt auf 43,0 Mio. € Personen gestiegen und erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2,8 Mio. € Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,3%-Punkte auf 6,4%.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quelle: Jones Lang LaSalle

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der Flächenumsatz am deutschen Bürovermietungsmarkt hat sich im Geschäftsjahr 2015 auf ein Gesamtvolumen von 3,6 Mio. m² deutlich gesteigert. Das sind rund 21 % mehr als im Vorjahr. Auf das 4. Quartal allein entfiel ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 30 %. Die höchsten Zuwächse wurden mit 46 % in Düsseldorf und mit 43 % in Berlin erzielt. Ebenfalls zweistellige Zuwächse konnten in München und in Köln registriert werden. Die anderen drei Hochburgen Hamburg, Stuttgart und Frankfurt haben das Jahr 2015 mit einem leichten Umsatzplus abgeschlossen.

Die Spitzenmieten sind im Geschäftsjahr 2015 in allen Großstädten außer in Köln und in Düsseldorf gestiegen. Der Spitzenmietpreisindex stieg um 3 %, während aufgrund steigender Mieten auch in B-Lagen die Durchschnittsmieten sogar um 4 % angezogen haben.

Die durchschnittliche Leerstandsrate der „Big 7“¹⁾ sank im Jahresverlauf 2015 von 7,6 % auf 6,4 %, dem niedrigsten Stand seit 2002. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt lediglich rund 870.000 m² fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 12 % entsprach.

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

Einzelhandelsflächen Dem guten wirtschaftlichen Umfeld entsprechend wurde im Geschäftsjahr 2015 ein solider Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt von rund 525.000 m² vermittelt. Das waren zwar 10 % weniger als im Vorjahr, dafür lag die Zahl der Abschlüsse 1.077 deutlich über dem Vorjahreswert (994). Stark gefragt waren weiterhin Großflächen ab 1.000 m².

Unverändert stärkster Sektor waren Mieter aus dem Textilbereich mit 37 % des gesamten Flächenumsatzes. Die zweitstärkste Kategorie war zum fünften Mal in Folge die Kategorie Gastronomie und Food mit rund 22 %. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 10 % die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten stiegen um 1,2 % an nach einem Anstieg um 1,9 % im Vorjahr.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2015 einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens, und zwar um fast 40 % auf 55 Mrd. € (Vorjahr: 40 Mrd. €). Allein das vierte Quartal hat mit fast 17 Mrd. € zu 30 % zu diesem Jahresergebnis beigetragen. Rund 41 % des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen auf Büroimmobilien nach 44 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 31 % nach 22 % im Vorjahr. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend mit 10 % auf gemischt genutzte Immobilien, Hotelimmobilien (8 %) und Lager-/Logistikimmobilien mit gut 7 %.

Spiegelbildlich zu gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien sind nicht nur in den Spitzenlagen, sondern vermehrt auch in Sekundärlagen und für Objekte mit Leerstandanteilen bzw. kürzeren Restlaufzeiten die Kapitalwerte deutlich angestiegen.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 mit einem erfreulichen Konzernüberschuss abgeschlossen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem vorteilhaften Erwerb von Minderheitsanteilen und aus dem unter Zeitwert erworbenen Eigenkapitalanteil einer neuerworbenen Mehrheitsbeteiligung sowie aus einem deutlich verbesserten Bewertungsergebnis der Finanzimmobilien. Gegenläufig wirkte ein zusätzlicher Beratungsaufwand, den das von Vorstand und Aufsichtsrat begrüßte und zur Annahme empfohlene Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG verursachte.

Durch die im Januar 2015 begebene Wandelanleihe und die Kapitalerhöhung im Mai 2015 flossen der Gesellschaft Bruttoerlöse von insgesamt rund 46 Mio. € zu. Die Nettozuflüsse aus den Kapitalmaßnahmen wurden entsprechend der strategischen Zielsetzung sukzessive für die Erhöhung des Anteilsbesitzes an Tochterunternehmen sowie für den Neuerwerb einer Mehrheitsbeteiligung sowie für die Übernahme von sechs bisher indirekt gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz verwendet. Gleichzeitig wurden nicht strategische Immobilien mit Kaufpreisen von insgesamt rund 3,8 Mio. € veräußert.

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 31. Dezember 2015 bei 89,2 % der Potenzialmieten nach 91,0 % (like-for-like) zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag lag mit 4,9 Jahren annähernd auf dem Vorjahresniveau von 5,0 Jahren.

Aus der Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag resultierte unter Einbeziehung eines vorteilhaften Grundstückserwerbs (0,6 Mio. €) sowie der Ankaufsnebenkosten von konzerninternen Immobilientransaktionen (0,9 Mio. €) ein Bewertungsverlust von insgesamt rund 2,8 Mio. € (Vorjahresverlust: 7,5 Mio. €). Im Rahmen der gutachterlichen Marktbewertung wurden Bewertungsgewinne in Höhe von insgesamt 7,7 Mio. € und unveränderte Marktwerte bei 27 Immobilien und Bewertungsverlusten in Höhe von insgesamt 10,1 Mio. € bei 13 Immobilien ermittelt. Dieser Bewertungsverlust betrifft mit einem Anteil von 9,6 Mio. € zu 95 % vier Immobilien in Dresden (2 Objekte), Eisenhüttenstadt und Zittau und resultiert im Wesentlichen aus voraussichtlichen Leerstands- und Nachvermietungskosten.

Der Nettozinsaufwand lag mit 4,2 Mio. € um 0,8 Mio. € (16 %) unter dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus Sondertilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Insgesamt ergab sich damit nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ein Konzernüberschuss von 6,6 Mio. € (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von T€ 47).

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 117,3 Mio. € (Vorjahr: 78,3 Mio. €) bzw. 8,36 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr: 8,39 €). Der nominale Anstieg des Konzerneigenkapitals resultiert hauptsächlich aus der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung unter vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Bilanzstichtag 2015 auf 330,4 Mio. € nach 311,9 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2015 auf 35 % (Vorjahr 25%).

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 178,4 Mio. € bzw. 54 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 44 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 59,6 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 49,2 %) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung Die Planung für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach erfolgreicher Durchführung der Kapitalerhöhung anlässlich der Halbjahresfinanzberichterstattung angepasst und konkretisiert. So erwartete der Vorstand ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 9,8 Mio. € bis 10,2 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen wurde die im Geschäftsbericht 2014 kommunizierte FFO-Planung für 2015 in der Bandbreite von 4,7 Mio. € bis 5,1 Mio. € auf eine Bandbreite 6,9 Mio. € bis 7,2 Mio. € angehoben. Diese Anhebung stand unter dem Vorbehalt, wie zügig und umfassend die Nettozuflüsse aus der Kapitalerhöhung in den geplanten Direkterwerb der in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien investiert werden können.

Im Ergebnis lagen die FFO vor Minderheiten mit 10,3 Mio. € geringfügig über dem oberen Planwert und belegen damit die Stabilität und Ertragskraft des im Jahresverlauf erweiterten Bestandsportfolios. Nach Abzug der Minderheitsanteile wurden FFO von rund 6,4 Mio. € erreicht, was aufgrund höherer Ergebnisanteile der Minderheiten den angestrebten unteren Planwert um rund 7 % unterschreitet.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zum Vorjahr In den sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen wurden wertverbessernde Maßnahmen bei den Immobilien in Rostock und in Eisenhüttenstadt in Höhe von insgesamt rund 1,0 Mio. € bereinigt, da diese in gleichem Umfang das Bewertungsergebnis beeinflusst haben bzw. werden. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag daher mit 18,7 Mio. € um rund 6 % über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg wurde durch höhere Allgemeine Verwaltungskosten wieder kompensiert. Damit lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 14,5 Mio. € knapp unter dem Vorjahreswert von 14,7 Mio. €. Der im Wesentlichen tilgungsbedingte Rückgang des Nettozinsaufwandes bewirkte demzufolge einen entsprechenden Anstieg der FFO vor Minderheitsanteilen auf 10,3 Mio. € nach 9,7 Mio. € im Vorjahr.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 3,9 Mio. € um 26 % unter dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. €.

Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von 6,4 Mio. € bzw. 0,52 € je gewichtet in Umlauf befindlicher Aktie lag somit um 2,0 Mio. € über dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 verlief damit sehr erfreulich und übertraf die FFO-Erwartungen vor Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter.

Vor diesem Hintergrund schlägt der Vorstand vor, die geplante Dividende von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 bzw. rund 3,5 Mio. € auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von 55 % der FFO von 6,4 Mio. €.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	
Mieterträge	24.291	–	–	–	24.291
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.556	–	–	–	5.556
Betriebs- und Nebenkosten/Erbbauzinsen	–7.929	–	–	–	–7.929
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–4.192	–	–	962	–3.230
Nettovermietungsergebnis	17.726	–	–	962	18.688
Allgemeine Verwaltungskosten	–5.230	–	–	1.170	–4.060
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	2.607	–	–	–2.854	–247
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–29	147	–	–	118
Bewertungsergebnis	–2.792	–	2.792	–	–
Betriebsergebnis	12.282	147	2.792	–722	14.499
Nettozinsaufwand	–4.201	–	–	23	–4.178
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	8.081	147	2.792	–699	10.321
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–1.496	–74	–1.853	–492	–3.915
Konzernüberschuss	6.585	73	939	–1.191	6.406
Konzernergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,53/0,52 ¹⁾				0,52/0,51 ¹⁾

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 unverwässert / 13.265.505 verwässert

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	
Mieterträge	23.914	–	–	–	23.914
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6.235	–	–	–	6.235
Betriebs- und Nebenkosten/Erbbauzinsen	–8.617	–	–	–	–8.617
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–3.906	–	–	–	–3.906
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 ¹⁾				0,47 ¹⁾

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2014: unverwässert/verwässert 9.325.572

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €.	2015	2014	Veränderung	
			in Mio. €.	in%
Mieterträge	24,3	23,9	0,4	2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,6	6,2	-0,6	-10
Betriebs- und Nebenkosten	-7,9	-8,6	-0,7	-8
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	-4,2	-3,9	0,3	8
Nettovermietungsergebnis	17,7	17,6	0,1	1
Allgemeine Verwaltungskosten	-5,2	-2,9	2,3	79
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-0,2	-8,8	8,6	98
Betriebsergebnis	12,3	5,9	6,4	108
Nettozinsaufwand	-4,2	-5,0	-0,8	-16
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-1,5	-0,9	0,6	67
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	6,6	-0,05	6,6	
Konzernüberschuss/-fehlbetrag je Aktie (in €)	0,53/0,52 ¹⁾	-0,01/0,01 ²⁾		

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 unverwässert / 13.265.505 verwässert

²⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2014: unverwässert / verwässert 9.325.572

Die Mieterträge lagen mit 24,3 Mio. € um 2 % über den Vorjahreswert. Den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten von 5,6 Mio. € (10 % unter dem Vorjahreswert) stehen Betriebs- und Nebenkosten von 7,9 Mio. € gegenüber, die um 0,7 Mio. € bzw. 8 % unter dem Vorjahreswert lagen. Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen summierten sich auf 4,2 Mio. € und übertrafen den Vorjahreswert um 8 %. Hiervon stehen allerdings insgesamt rund 1,0 Mio. € im Zusammenhang mit wertverbessernden Maßnahmen bei den Immobilien in Rostock und Eisenhüttenstadt. Das Nettovermietungsergebnis von 17,7 Mio. € übertraf den Vorjahreswert von 17,6 Mio. € geringfügig.

Die allgemeinen Verwaltungskosten im Konzern fielen mit 5,2 Mio. € um 2,3 Mio. € bzw. 79 % höher aus als im Vorjahr. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, die um rund 1,9 Mio. € anstiegen und damit mehr als drei Viertel der Kostenerhöhung abdeckten. Den größten Anteil daran hatten mit rund 1,0 Mio. € die im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG angefallenen Rechts- und Beratungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Fair Value REIT-AG durch vorteilhaften Erwerb von Minderheitsanteilen und des unter Zeitwert erworbenen Eigenkapitalanteils der neuerworbenen Mehrheitsbeteiligung Erträge in Höhe von insgesamt 3,6 Mio. € erzielt, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen enthalten sind. Unter Einbeziehung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses ergibt sich im Saldo ein Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. € nach einem Aufwand von 8,8 Mio. € im Vorjahr.

Das Betriebsergebnis von 12,3 Mio. € übertraf vor diesem Hintergrund den Vorjahreswert von 5,9 Mio. € um mehr als das Doppelte.

Der Nettozinsaufwand lag mit 4,2 Mio. € hauptsächlich tilgungsbedingt um 0,8 Mio. € bzw. um 16 % unter dem Vorjahreswert.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 6,6 Mio. € (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von T€ 47). Das entspricht einem Ergebnis je durchschnittlich in Umlauf befindlicher Aktie von 0,53 € nach –0,01 € 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 setzte die Gesellschaft in früheren Jahren fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein und schließt dies auch für die Zukunft nicht aus. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte im Konzern.

Kapitalstruktur Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 117,3 Mio. € (Vorjahreswert: 78,3 Mio. €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung. Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 61,2 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 178,4 Mio. € (Vorjahr: 138,3 Mio. €). Es entspricht 54 % der Konzernbilanzsumme von 330,4 Mio. € (Vorjahr: 44 % von 311,9 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 144,1 Mio. € (Vorjahr: 165,1 Mio. €):

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns						
Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 12/2014 [T€]	Valuta 12/2015 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	Wandelanleihe (ISIN DE000A13SAB8)	–	–8.460	4,50 %	–	19.01.2020 E
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	–7.000	–	–	–	–
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	–9.700	–9.300	2,55 %	–	30.06.2019 E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	–12.004	–7.256	variabel	1,27 %	30.06.2019 E
FV AG	Stadt-Sparkasse Langenfeld ²⁾	–2.741	–2.719	1,55 %	–	30.03.2020
IC 07	HSH Nordbank AG	–816	–	–	–	–
IC 13	HSH Nordbank AG	–10.693	–	–	–	–
IC 13	HSH Nordbank AG	–2.067	–	–	–	–
BBV 06	Unicredit Bank AG	–8.072	–	–	–	–
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ³⁾	–1.979	–1.907	5,20 %	–	31.08.2016
IC 15	HSH Nordbank AG	–6.349	–	–	–	–
IC 15	Sparkasse Südholstein	–7.720	–7.490	2,71 %	–	30.01.2018
IC 15	pbb Deutsche Pfandbriefbank	–2.904	–	–	–	–
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ⁴⁾	–139	–139	5,80 %	–	31.12.2016 E
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ⁴⁾	–942	–942	6,15 %	–	31.12.2016 E
BBV 08	Unicredit Bank AG	–	–18.576	variabel	2,90 %	30.12.2016
BBV 10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ⁴⁾	–22.193	–20.980	3,90 %	–	31.12.2016
BBV 10	Unicredit Bank AG ⁵⁾	–25.658	–23.670	variabel	1,97 %	31.03.2016
BBV 10	Unicredit Bank AG ⁶⁾	–9.947	–9.850	variabel	2,05 %	31.03.2016
BBV 14	DG Hypothekenbank AG ⁴⁾	–34.150	–32.824	1,38 %	–	31.03.2020 E
	Einzelabschlüsse	–165.074	–144.113	–	–	–
	Auflösung Marktbewertungsdifferenzen und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren	–8	–			
Summe	Konzernabschluss	–165.082	–144.113			

¹⁾ LTV 75 % // DSCR 120 %

²⁾ Vorjahr IC 13 Corealcredit Bank AG, Ablösung durch Stadt-Sparkasse Langenfeld in 3/2015, in 8/2015 mit Erwerb des Objektes Langenfeld übernommen durch FVAG

³⁾ LTV 50 % // DSCR 120 %

⁴⁾ Zins- und tilgungsfrei gestellt aufgrund Abtretung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisanteil für das verkaufte Objekt Erlangen

⁵⁾ verlängert um 1 Jahr bis 31. März 2017 zu einer Marge von 2,05 % ab dem 1. April 2016

⁶⁾ verlängert um 1 Jahr bis 31. März 2017 zu einer Marge von 2,10 % ab dem 1. April 2016

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 31. Dezember 2015; 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.

Zum Bilanzstichtag war keine Finanzverbindlichkeit im Konzern durch Zinsswapgeschäfte abgesichert (Vorjahr: 5,0 Mio. € bzw. 3,0 %). Ferner besteht kein Zinsbegrenzungsgeschäft (Zinsscap) mehr. Im Vorjahr bestand noch ein Zinsscap über insgesamt 34,1 Mio. € bzw. 20,7% der Finanzverbindlichkeiten im Konzern. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 84,8 Mio. € bzw. 59 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr: 47,6 Mio. € bzw. 28,9 %).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 59,4 Mio. € rund 41 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 117,5 Mio. € bzw. 71,1 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p. a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,5 % p. a. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 2,7 % p. a. einem Rückgang um 7 %. Die gewichtete Bankmarge für die variabel verzinsten Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 209 bp auf 219 bp erhöht.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 23 Monate nach 18 Monaten im Vorjahr.

Investitionen Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung des Tochterunternehmens BBV 08 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von 35,9 Mio. € aktiviert. Ferner wurden wertverbessernde, nicht aktivierte Aufwendungen in Höhe von insgesamt rund 1,0 Mio. € bei den Immobilien in Rostock und in Eisenhüttenstadt getätigt, die im gleichen Umfang das Bewertungsergebnis beeinflusst haben bzw. werden.

Liquidität Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 16,0 Mio. €. Sie lagen damit um 1,4 Mio. € bzw. 10% über dem Vorjahreswert von 14,6 Mio. €. Die bei der Übernahme von Konzernimmobilien in den Direktbesitz angefallenen Anschaffungsnebenkosten von insgesamt rund 0,9 Mio. € haben den Mittelzufluß aus betrieblicher Tätigkeit vermindert. Insgesamt lag dieser im Jahr 2015 mit 3,3 Mio. € um 2,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 6,1 Mio. €.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2015	2014
Konzernergebnis	6.585	-47
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	2.580	7.538
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	-3.284	-4.015
Erträge aus dem Erwerb von Minderheiten	-3.607	-
Übrige Anpassungen	1.049	2.584
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.323	6.060

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 11,6 Mio. € nach 22,4 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2015 aus Einzahlungen infolge der Veräußerungen von sieben Immobilien in Höhe von insgesamt 17,0 Mio. € (Vorjahr: 22,9 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen von 5,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2015	2014
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	11.632	22.442
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13.515	-31.275
Veränderung der liquiden Mittel	1.440	-2.773
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.588	17.361
Liquide Mittel am Ende der Periode	16.028	14.588

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 13,5 Mio. € (Vorjahr: 31,3 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 40,0 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 26,1 Mio. €). Abflüsse von insgesamt rund 5,0 Mio. € resultierten aus Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 entsprach wie im Vorjahr einem Mittelabfluss von 2,3 Mio. €. Die Kapitalerhöhung im Mai erbrachte nach Transaktionskosten einen Mittelzufluss von 34,7 Mio. €.

Vermögenslage

Das Vermögen des Fair Value-Konzerns wird zu über 90 % durch die Marktwerte der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien geprägt. Die Ermittlung der Marktwerte der Immobilien des Konzerns, für die kein notarieller Kaufvertrag vorliegt, erfolgt mindestens einmal im Jahr zum jeweiligen Bilanzstichtag durch externe Gutachter, die hauptsächlich das „Discounted Cash Flow Verfahren“ anwenden. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den Konzernanhangangaben Nr. 2 und 6.

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	296.914	90	277.909	89	19.005	7
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	21.702	7	20.745	7	957	5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.750	4	13.240	4	-1.490	-11
Aktiva Gesamt	330.366	100	311.894	100	18.472	6

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 6 % auf 330,4 Mio. €. Der Anstieg ergab sich aus einem positiven Saldo von Zukäufen (mehrheitlicher Erwerb eines Tochterunternehmens mit drei Immobilien), Verkäufen von fünf nicht strategischen Immobilien und dem Bewertungsergebnis.

Die langfristigen Vermögenswerte von 296,9 Mio. € summierten sich auf 90 % der Aktiva (Vorjahr: 277,9 Mio. € bzw. 89 %). Sie entfielen zu ca. 97 % bzw. 287,8 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 100 % bzw. 267,7 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 21,7 Mio. € (Vorjahr: 20,7 Mio. €) enthielten mit 16,0 Mio. € rund 74 % liquide Mittel (Vorjahr: 14,6 Mio. €). Rund 2,9 Mio. € (13 %) bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr: 12,8 Mio. €). Rund 2,8 Mio. € nach 2,9 Mio. € im Vorjahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um die zwei Immobilien in Radevormwald (11,1 Mio. €) und Tornesch (0,65 Mio. €), die nach dem Bilanzstichtag zu den bilanzierten Werten veräußert wurden. Die Übergänge von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgen nach Vorliegen der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen gegen Kaufpreiszahlung.

Passiva	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Eigenkapital Mutterunternehmen	117.278	35	78.273	25	39.005	50
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.160	19	60.048	19	1.114	2
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verb.	118.770	36	112.532	36	6.238	6
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt	179.930	54	172.580	55	7.350	4
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	33.158	10	61.041	20	-27.883	-46
Verbindlichkeiten Gesamt	213.088	65	233.621	75	-20.533	-9
Davon Finanzverbindlichkeiten	144.113	68	165.082	71	-20.969	-13
Passiva Gesamt	330.366	100	311.894	100	18.472	6

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 35 % (Vorjahr: 25 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 65 % (Vorjahr: 75 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 61,2 Mio. € (nach 60,0 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 178,4 Mio. € bzw. auf 54 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 138,3 Mio. € bzw. 44 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 144,1 Mio. € auf 44 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 165,1 Mio. € bzw. 53 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 21,0 Mio. € bzw. 13 % gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus (Sonder-)Tilgungen.

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.

Zum 31. Dezember 2015 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 299,5 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 178,4 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 59,6 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	2015		2014	
	in T€	in%	in T€	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	287.794		267.718	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.750		13.240	
Unbewegliches Vermögen	299.544	100,0	280.959	100,0
Eigenkapital	117.278		78.273	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.160		60.048	
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	178.438	59,6	138.321	49,2

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie Zum 31. Dezember 2015 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 117,3 Mio. € (Vorjahr: 78,3 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,36€ je Aktie nach 8,39€ im Vorjahr (9.325.572 in Umlauf befindliche Aktien).

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2015	31.12.2014
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	299.544	280.958
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	27.400	27.135
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-61.160	-60.048
Finanzverbindlichkeiten	-144.113	-165.082
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.393	-4.690
Net Asset Value	117.278	78.273
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,36	8,39

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€	31.12.2015	31.12.2014
NAV gemäß Konzern-Bilanz	117.278	78.273
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-	990
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-	-76
EPRA-NAV	117.278	79.187
EPRA-NAV je Aktie (in €)	8,36	8,49

Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3–5, an einen ortsansässigen Unternehmer veräußert. Der Kaufpreis von T€ 650 liegt um 10 % über dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2015 von T€ 590 und wurde am 16. März 2016 vollständig bezahlt.

Die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen, mit 4,5 % p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € haben infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG durch Erklärung am 9. Februar 2016 die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103 % des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) verlangt.

Der entsprechende Betrag in Höhe von rund 8,75 Mio. € wurde am 19. Februar 2016 fristgerecht bezahlt. Die Refinanzierung des Rückzahlungsbetrags erfolgte durch Aufnahme von zwei Darlehen bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz und bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld.

Bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz hat die Gesellschaft ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 15. Februar 2019 über 7,0 Mio. € abzüglich Bearbeitungsgebühr von 1 % zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 400 bp, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. aufgenommen. Das Darlehen ist zu rund 25 % grundpfandrechtlich und im Übrigen durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert.

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über 2,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69 % p.a. verzinst wird und mit 3,0 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Übernahmeangebotes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG haben die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dr. Oscar Kienzle und Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Monatsende Februar 2016 ihre Ämter niedergelegt. Das Amtsgericht München hat die Herren Hon.-Prof. Andreas Steyer und Markus Drews zum 1. März 2016 als Nachfolger bestellt. Beide Herren sind Vorstandsmitglieder der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE). In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Drews zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat den Alleinvorstand der Gesellschaft, Herrn Frank Schaich, zum 1. Februar 2016 für drei Jahre bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE bestellt und eine Fortsetzung seines Vorstandsmandates bei der Fair Value REIT-AG befürwortet. Es wurde für die Laufzeit der Bestellung ein Vorstandsdienstvertrag mit Herrn Schaich unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des bestehenden Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich zum Ablauf des 29. Februar 2016 beendet. In diesem Zusammenhang wurden die zum Bilanzstichtag ausstehenden virtuellen Aktien und die zum Vertragsende fällige variable Vergütung von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft seit dem 1. Oktober 2012 zum bilanziellen Wert per 31. Dezember 2015 abgerechnet, wobei die Auszahlung am 31. März 2016 erfolgen wird.

Ferner wurde Herrn Schaich die zusätzliche Tätigkeit im Vorstand der DEMIRE genehmigt und dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, mit Wirkung ab Aufhebung des Dienstvertrages die bei DEMIRE anfallenden kurzfristigen Vergütungskomponenten, Nebenleistungen und Reisekosten von Herrn Schaich anteilig zu tragen.

Die Umlagequote zu Lasten der Gesellschaft wurde mit Blick auf die voraussichtliche Zeitbelastung der Vorstandstätigkeit für Fair Value zunächst mit 70 % zuzüglich Umsatzsteuer festgelegt. Hierzu wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Umlagevertrag geschlossen, dessen Laufzeit an den Vorstandsdienstvertrag mit DEMIRE geknüpft ist.

Mit Kaufvertrag vom 4. März 2016 hat das Tochterunternehmen BBV 08 die Pflegeheimimmobilie in Radevormwald zum Buchwert von 11,1 Mio. € veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist unter der Voraussetzung der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen für den 1. April 2016 vorgesehen.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2016 ihre positive Grundkonstitution beibehalten. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen auf hohem Niveau stabil bleiben.

Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2016 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 auf dem Vorjahresniveau von 1,7 %. Dieses wird binnenwirtschaftlich vor allem durch die privaten Konsumausgaben und den erhöhten staatlichen Konsum aufgrund der Flüchtlingsmigration sowie durch Wohnungsbauinvestitionen getragen. Ferner wird eine leichte Beschleunigung der Weltwirtschaft und des Welthandels unterstellt. Der niedrige Außenwert des Euro gegenüber dem US-Dollar wird entsprechend für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen. Die Preisentwicklung der privaten Konsumausgaben wird mit 1,1 % prognostiziert.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird sich der Büovermietungsmarkt 2016 auf hohem Niveau einpendeln. Das erwartete Neubauvolumen wird rund 1,3 Mio. m² betragen, wovon allerdings ein Anteil von 65 % bereits vorvermietet ist. Aufgrund der anhaltenden Flächennachfrage im Bürobereich wird der Leerstand damit auch in 2016 nochmals leicht fallen. Dies sollte sich positiv auf die Durchschnittsmieten auswirken, für die ein Anstieg um 2 % erwartet wird.

Das durch die gute Arbeitsmarktlage und steigende Einkommen positive Konsumklima wird auch im Jahr 2016 die Einzelhandelsumsätze stützen. Dies wird vermutlich ansteigende Mieten zumindest in den 1a-Lagen der Städte zur Folge haben.

Investmentmarkt

Auf Basis der guten Fundamentaldaten und der unverändert niedrigen Refinanzierungskosten dürfte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland auch im Jahr 2016 sehr hohe Transaktionsvolumina aufweisen, auch wenn vermutlich das Vorjahreshoch von 55 Mrd. € unterschritten wird. Die anhaltende Investorennachfrage führt auch in Sekundärstandorten zu einer spürbaren Renditekompression und steigende Kapitalwerte. Die Anforderungen der Fremdkapitalgeber sind bezüglich der Eigenkapitalunterlegung weiterhin hoch, allerdings ist ein Anstieg der Beleihungsausläufe auszumachen. Zudem erhöht sich durch einen gestiegenen Wettbewerb der Druck auf die Margen der Kapitalgeber.

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2016

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2016 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 2015 als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant, durch Refinanzierung bisher unbelasteter Immobilien freiwerdende Mittel für den weiteren Ausbau des Anteils der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und für den Direkterwerb weiterer, bisher indirekt gehaltener 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 präzise FFO-Prognose abzugeben.

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2016 vor Minderheitsanteilen von rund 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio. €. Ohne Veränderung des Direktbesitzanteils und damit der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnet der Vorstand mit FFO 2016 nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,44€ bis 0,46€ je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2016 beträgt 0,25€ je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 54 % bis 57 % der FFO.

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 2016 auf Objekte an Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld gute Ergebnisse durch aktives Vermietungs- und Portfoliomanagement zu erzielen. Das schließt die mögliche Veräußerung nicht strategischer bzw. verkaufsfreier Objekte explizit ein. Hierdurch freiwerdende bzw. zufließende Mittel sollen für cashflowstarke Ergänzungen des Bestands- und Beteiligungsportfolios investiert werden.

Dabei wird der Vorstand dem Geschäftsmodell der Fair Value REIT-AG entsprechend sein besonderes Augenmerk auf Opportunitäten im Bereich des Zweitmarktes von geschlossenen Immobilienfonds lenken.

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 Funktions-trennung, 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 Risikoentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

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

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Unternehmensstrategische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

Vermietung Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstandes. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5 % von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des bereinigten Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um voraussichtlich rund 1,2 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 Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 25 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 2 % unter bis rund 2 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2015. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6 Mio. € verschlechtern oder verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolio um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4 % unter oder um rund 4 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2015. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10 Mio. € verschlechtern oder verbessern.

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

Haftung Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG haftet als Kommanditistin von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage und unbeschränkt als Gesellschafterin einer BGB-Gesellschaft.

Rechtstreitigkeiten Es besteht das Risiko, dass 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 vergleichbare 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 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 sind die Chancen für organisches Wachstum ohne externe Kapitalzufuhr sehr begrenzt.

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 der Refinanzierung bisher unbelasteten Immobilienvermögens, mit dem Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien oder 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 2015 bestehenden Finanzverbindlichkeiten im Konzern um z. B. 1 %-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um insgesamt rund 1,4 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.

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.

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 1,5 % 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 Nachvermietungsaufgaben 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 2015 von den Gutachtern 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 Bruttoisiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Nettoisiken. 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 20,3 Mio. €. Hiervon sind mit 16,3 Mio. € zu 75 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Nettoisiken summieren sich auf 6,1 Mio. €; mit einem Anteil von 5,7 Mio. € sind hierin zu 93 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Nettoisiken des Fair Value-Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,4 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. Unterstützend dürfte dabei das unverändert historisch niedrige Zinsumfeld wirken.

Ergänzend sieht der Vorstand im Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfondsbeteiligungen vielfältige Möglichkeiten für wertschaffende Investitionen mit dem strategischen Fokus auf Büro- und Handelsimmobilien an deutschen Sekundärstandorten.

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

Vergütung des Vorstandes

Die Vergütung des Vorstandes des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG setzt sich 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.

Dieser Anstellungsvertrag wurde vor dem Hintergrund der Bestellung von Herrn Schaich zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE am 1. März 2016 mit Wirkung zum 29. Februar 2016 einvernehmlich beendet. In diesem Zusammenhang wurden die zum Bilanzstichtag ausstehenden virtuellen Aktien und die zum Vertragsende fällige variable Vergütung von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft seit dem 1. Oktober 2012 zum bilanziellen Wert per 31. Dezember 2015 abgerechnet, wobei die Auszahlung am 31. März 2016 erfolgen wird. Die dividendenbezogenen Vergütungsbestandteile für 2015 und zeitanteilig für 2016 werden jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt zu 100 % in bar ausgezahlt. Für den Fall, dass die Hauptversammlungen in den Jahren 2016 und 2017 keine Dividendenbeschlüsse fassen, erfolgt eine Abrechnung auf Basis einer fiktiven Dividende von 0,25€ je dividendenberechtigter Aktie.

In dem zwischen der DEMIRE und Herrn Schaich abgeschlossenen Vorstandsdienstvertrag ist die Grundvergütung mit 230.000€ p. a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von rund 5.200€ p. a., Beitrag zur privaten Krankenversicherung in Höhe von rund 3.600€ p. a. und Stellung eines PKW mit Kosten für Leasing und Vollkaskoversicherung von bis zu 18.000€ p. a. netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) vereinbart.

Zusätzlich zur Jahresgrundvergütung erhält Herr Schaich eine erfolgs- und leistungsabhängige Tantieme in Höhe von bis zu 125.000€ pro Jahr.

Als langfristige Vergütungskomponente werden Herrn Schaich 400.000 virtuelle Aktienoptionen der DEMIRE eingeräumt, die nach einer Wartezeit von vier Jahren unter den analogen Voraussetzungen des Aktienoptionsprogrammes 2015 der DEMIRE zu einer Auszahlung seitens DEMIRE in bar nach Abzug von Steuern berechtigen.

Auf der Grundlage eines entsprechenden Aufsichtsratsbeschlusses wurde für die Zeit ab dem 1. März 2016 ein Umlagevertrag zwischen DEMIRE und der Gesellschaft geschlossen, wonach die bei DEMIRE anfallenden kurzfristigen Vergütungskomponenten, Nebenleistungen und Reisekosten von Herrn Schaich durch die Gesellschaft anteilig getragen werden. Die Umlagequote zu Lasten der Gesellschaft wurde mit Blick auf die voraussichtliche Zeitbelastung der Vorstandstätigkeit für Fair Value zunächst mit 70% zuzüglich Umsatzsteuer festgelegt.

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 14.110.323 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 14.029.013 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 die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, insgesamt 77,70 % der Stimmrechte in direktem Besitz. Die DEMIRE wurde vom Vorstand satzungsgemäß aufgefordert, den direkten Aktienbesitz in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REITG und der Satzung zu reduzieren. Mit Datum vom 29. Februar 2016 und damit innerhalb der gesetzten Frist erhielt die Gesellschaft den Nachweis darüber, dass die von DEMIRE direkt gehaltenen Aktien auf acht Tochterunternehmen der DEMIRE (FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH bis ... Achte mbH) übertragen wurden. Die ersten sieben Gesellschaften verfügten zum 23. Februar 2016 über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG, die FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH verfügte am 23. Februar 2016 über 8,17 % der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. 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 19. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.110.323,00€ durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). 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 50.000.000,00€ zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 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 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, 21. März 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzernabschluss

50	Konzernbilanz
51	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
52	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
52	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
53	Konzern-Kapitalflussrechnung
55	Konzernanhang
107	Versicherung des gesetzlichen Vertreters
108	Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz

Konzernbilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2015	31.12.2014
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	78	78
Sachanlagen	(5)	26	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	287.794	267.718
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	9.016	10.110
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		296.914	277.909
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2.757	2.981
Ertragsteuerforderungen	(10)	22	19
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(11)	2.895	3.157
Liquide Mittel	(12)	16.028	14.588
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		21.702	20.745
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	11.750	13.240
Aktiva, gesamt		330.366	311.894
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(13)	28.221	18.814
Kapitalrücklage		99.729	74.387
Wertänderungsrücklage		-16	-18
Bilanzverlust		-10.258	-14.512
Eigene Anteile		-398	-398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		117.278	78.273
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	61.160	60.048
Finanzverbindlichkeiten	(15)	125.995	110.907
Derivative Finanzinstrumente	(16)	-	990
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	1.076	635
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		188.231	172.580
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(18)	743	555
Finanzverbindlichkeiten	(15)	18.118	54.175
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.679	2.256
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	3.317	4.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		24.857	61.041
Passiva, gesamt		330.366	311.894

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang Nr.	2015	2014
Mieterträge		24.291	23.914
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.556	6.235
Erbbauszinsen		-9	-4
Betriebs- und Nebenkosten	(22)	-7.920	-8.613
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	(22)	-4.192	-3.906
Nettomietserträge	(21)	17.726	17.626
Allgemeine Verwaltungskosten	(23)	-5.230	-2.920
Sonstige betriebliche Erträge		4.246	791
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.639	-1.390
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	(24)	2.607	-599
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		17.022	22.906
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-17.051	-23.598
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	(25)	-29	-692
Bewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		9.655	1.638
Bewertungsverluste aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-12.447	-9.176
Bewertungsergebnis	(26)	-2.792	-7.538
Betriebsergebnis		12.282	5.877
Zinserträge		11	79
Zinsaufwendungen	(27)	-4.212	-5.125
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	-1.496	-878
Finanzergebnis		-5.697	-5.924
Konzernergebnis		6.585	-47
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(29)	0,53/0,52	-0,01

Gesamtergebnisrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2015	2014
Konzernergebnis		6.585	-47
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus der Änderung von versicherungsmathematischen Annahmen	(7)	2	-18
Sonstiges Ergebnis, gesamt		2	-18
Gesamtergebnis		6.587	-65

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 2014	(13)	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
Konzernergebnis		–	–	–	–	-47	–	-47
Sonstiges Ergebnis		–	–	–	-18	–	–	-18
Stand am 31. Dezember 2014		9.325.572	18.814	74.387	-18	-14.512	-398	78.273
Erhöhung des Kapitals		4.703.441	9.407	25.342	–	–	–	34.749
Ausschüttung		–	–	–	–	-2.331	–	-2.331
Konzernergebnis		–	–	–	–	6.585	–	6.585
Sonstiges Ergebnis		–	–	–	2	–	–	2
Stand am 31. Dezember 2015		14.029.013	28.221	99.729	-16	-10.258	-398	117.278

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

Im Rahmen der Kapitalerhöhung am 7. Mai 2015 wurde das Genehmigte Kapital 2014 vollständig ausgenutzt. Es wurden 4.703.441 Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 2,00€ je Aktie zu einem Emissionspreis von 7,90€ platziert. Der Bruttoemissionserlös von T€ 37.157 wurde abzüglich Kapitalbeschaffungskosten von T€ 2.408 in die Kapitalrücklage eingestellt soweit er das gezeichnete Kapital überstieg.

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang Nr.	2015	2014
Konzernergebnis		6.585	-47
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Zinsaufwendungen		4.212	5.125
Zinsertrag		-11	-79
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	4	38
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(25)	-212	692
Bewertungsergebnis	(26)	2.792	7.538
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen		933	-
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen		-3.607	-
Sonstige liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		-5	828
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(14)	1.496	878
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-3.284	-4.015
Zinsausgaben	(27)	-4.672	-4.786
Zinseinnahmen		11	79
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	465	-659
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(7)	906	672
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(18)	173	126
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		364	106
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(17)	-961	-436
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		3.323	6.060
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an BBV08		-4.713	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-650	-
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	17.022	22.900
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	(7)	-	-450
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-27	-8
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		11.632	22.442
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-4.988	-1.925
Aufnahme von Finanzschulden	(15)	44.876	-
Rückzahlung von Finanzschulden	(15)	-84.831	-26.099
Ablösung des Swaps		-990	-919
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		37.157	-
Transaktionskosten der Kapitalerhöhung		-2.408	-
Dividendenzahlungen	(13)	-2.331	-2.332
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-13.515	-31.275
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	(12)	1.440	-2.773
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(12)	14.588	17.361
Liquide Mittel am Ende der Periode		16.028	14.588

Inhaltsverzeichnis

55	(1)	Allgemeine Informationen zum Unternehmen
		Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
55	(2)	Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden
66	(3)	Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
67	(4)	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes
		Angaben zur Bilanz
68	(5)	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
69	(6)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
72	(7)	Sonstige Vermögenswerte (langfristig)
74	(8)	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
75	(9)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
75	(10)	Ertragsteuerforderungen
76	(11)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)
76	(12)	Liquide Mittel
77	(13)	Eigenkapital
78	(14)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern
80	(15)	Finanzverbindlichkeiten
81	(16)	Derivative Finanzinstrumente
82	(17)	Sonstige Verbindlichkeiten
82	(18)	Rückstellungen
83	(19)	Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
83	(20)	Leasingverhältnisse
		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
84	(21)	Nettovermietungsergebnis
84	(22)	Immobilienpezifische betriebliche Aufwendungen
85	(23)	Allgemeine Verwaltungskosten
85	(24)	Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge, gesamt
86	(25)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten
86	(26)	Bewertungsergebnis
86	(27)	Zinsaufwendungen
87	(28)	Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
87	(29)	Ergebnis je Aktie
		Sonstige Angaben
88	(30)	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
92	(31)	Segmentberichterstattung
102	(32)	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)
105	(33)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
106	(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 2015 wurde am 21. März 2016 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, sofern sie zum Stichtag Salden aufweisen.

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 2015 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden:

- IFRIC 21 – Abgaben
- Jährliche Verbesserungen der International Financial Reporting Standards (Zyklus 2011–2013)

IFRIC 21 „Abgaben“ wurde vom IASB im Mai 2013 veröffentlicht und enthält Regelungen zur Bilanzierung von Verpflichtungen zur Zahlung öffentlicher Abgaben, die keine Abgaben im Sinne des IAS 12 „Ertragsteuern“ darstellen. Die Interpretation stellt insbesondere klar, wie und insbesondere wann für derartige Abgabeverpflichtungen nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen zu passivieren sind. Die Interpretation wurde am 14. Juni 2014 in Europäisches Recht übernommen und war spätestens für am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden.

Im Dezember 2013 wurden die aus dem „Jährlichen Verbesserungsprojekt 2011–2013“ resultierende Änderungen vom IASB veröffentlicht. Diese betreffen Klarstellungen in vier Standards, darunter IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ und IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Änderungen sind am 19. Dezember 2014 in Europäisches Recht übernommen worden und - abweichend vom Erstanwendungszeitpunkt gemäß IASB (1. Juli 2014) – für nach IFRS bilanzierende Unternehmen in der EU verpflichtend anwendbar für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig war.

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmals nach den Bestimmungen der Europäischen Union verbindlich anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Weitere vom IASB veröffentlichte Verlautbarungen Das IASB hat folgende, aus heutiger Sicht für den Konzern grundsätzlich relevante, neue beziehungsweise geänderte Standards verabschiedet. Da diese Standards jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden sind beziehungsweise eine Übernahme durch die EU noch aussteht, wurden sie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 nicht angewendet. Die neuen Standards beziehungsweise Änderungen von bestehenden Standards sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem jeweiligen Zeitpunkt des Inkrafttretens beginnen. Eine vorzeitige Anwendung erfolgt für gewöhnlich nicht, auch wenn einzelne Standards dies zulassen:

	Anwendungs- pflicht ab ¹⁾	Vorzeitige Anwendung	Endorsement durch EU
Jährliche Verbesserungen der International Reporting Standards (Zyklus 2010–2012)	01.02.2015	Nein	Ja
Änderung IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer	01.07.2015	Nein	Ja
IFRS 14 Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016	Nein	Nein
Änderungen zu IFRS 10, 12; IAS 28 Anwendung der Ausnahmenvorschrift zur Konsolidierung	01.01.2016	Nein	Nein
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016	Nein	Nein
Ergänzungen zu IFRS 11 Erwerb von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016	Nein	Nein
Ergänzungen zu IAS 1 Anhangsangaben	01.01.2016	Nein	Nein
Ergänzungen zu IAS 16 und IAS 38 Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016	Nein	Nein
Ergänzungen zu IAS 16 und IAS 41 Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016	Nein	Nein
Ergänzungen zu IAS 27 Equity-Methode in Einzelabschlüssen	01.01.2016	Nein	Nein
Jährliche Verbesserungen der International Reporting Standards (Zyklus 2012–2014)	01.01.2016	Nein	Nein
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	Nein	Nein
IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018	Nein	Nein
IFRS 16 Leasingverhältnisse	01.01.2019	Nein	Nein

¹⁾ EU-Erstanwendungszeitpunkt

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 Risikovorsorgemodell, 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. Der Konzern geht davon aus, dass die Anwendung des IFRS 9 zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird.

Daneben hat der International Accounting Standards Board (IASB) im 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 Anhangvorschriften 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 2018 beginnen, anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist vorbehaltlich des EU-Endorsements zulässig. Im Geschäftsjahr 2015 führte der Konzern eine vorläufige Beurteilung von IFRS 15 durch, die sich im Zuge der weiteren detaillierteren Analyse möglicherweise ändern kann. Der Konzern erbringt verschiedene Dienstleistungen aus in der Regel laufenden Leistungen. Bei diesen laufenden Verträgen ist der Konzern zu der Einschätzung gelangt, dass die Dienstleistungen über einen Zeitraum erbracht werden, da dem Kunden der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Bei diesen Verträgen werden keine Auswirkungen erwartet.

Wenn ein Vertrag mehrere Leistungsverpflichtungen umfasst, verteilt das Unternehmen den Transaktionspreis auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrags. Wenn ein Einzelveräußerungspreis nicht direkt beobachtbar ist, muss er vom Unternehmen geschätzt werden. In IFRS 15 werden verschiedene Methoden vorgeschlagen, die für diese Schätzung angewendet werden können. Diese Schätzmethoden können dazu führen, dass es im Gegensatz zu den bisherigen Vereinnahmungen zu Abweichungen kommen kann. Der Konzern geht aber davon aus, dass diese Abweichungen nicht wesentlich sein werden.

Das IASB hat im Januar 2016 den neuen Standard zur Leasingbilanzierung (IFRS 16 Leases) veröffentlicht. Dieser sieht für Leasingnehmer für die meisten Leasingverhältnisse den verpflichtenden Ansatz des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit vor. Für Leasinggeber gibt es hingegen lediglich geringfügige Änderungen im Vergleich zur Klassifizierung und Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IAS 17. IFRS 16 sieht sowohl für Leasingnehmer als auch für Leasinggeber erweiterte Anhangangaben vor und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist unter der Maßgabe zulässig, dass IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ bereits angewendet wird oder zusammen mit IFRS 16 zum gleichen Zeitpunkt angewendet wird. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden. Überschlägig wird die Anwendung des neuen Standards zu keiner wesentlichen Änderung führen, da bei der Fair Value REIT-AG keine wesentlichen Leasingverhältnisse als Leasingnehmer bestehen. Der exakte Umfang der Auswirkungen muss jedoch noch ermittelt werden.

Alle weiteren neuen oder geänderten Standards haben keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da die Änderungen häufig nur der Klarstellung von Dokumentationen oder Ausweisfragen dienen bzw. keine Geschäftsvorfälle innerhalb des Konzerns betreffen.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2015. 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 2015 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2015	31.12.2014
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
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	80,05	80,05
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“)	78,16	77,99
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	62,22	60,89
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“)	58,02	–
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“)	57,37	51,21
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	53,95	50,36
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	50,78	45,56
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	48,17	40,22
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	44,96	41,66
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	42,02	42,02
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München i.L. („IC 03“)	–	71,58
Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co. KG, Chemnitz („H1CH“)	–	100,00

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden verstärkt Anteile von Zeichnern des jeweiligen Fonds oder über den Zweitmarkt erworben. Die Beteiligungsquoten einzelner Fonds änderten sich hauptsächlich aus diesen Gründen sowie durch kündigungsbedingtes Ausscheiden von Minderheitsgesellschaftern zum Bilanzstichtag zum Teil signifikant.

Zudem wurden mit Wirkung zum 30. Juni 2015 Kommanditbeteiligungen an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG („BBV 08“) in Höhe von insgesamt 54,06 % des Festkapitals und der Stimmrechte zu einem Kaufpreis von 8,6 Mio. € erworben. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde diese Beteiligung durch weitere Erwerbe auf 58,02 % erhöht.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung des BBV 08 wurden langfristige Vermögenswerte in Höhe von 36,2 Mio. € erworben, die vor allem aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 35,9 Mio. € bestanden. Diesen Vermögenswerten standen zusammen mit kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von 3,9 Mio. € übernommenen langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 18,4 Mio. € sowie weiteren kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,8 Mio. € gegenüber. Der beizulegende Zeitwert des Eigenkapitalanteils lag zum Erwerbszeitpunkt bei 10,8 Mio. €. Bei einem Kaufpreis von 8,6 Mio. € führte die Erstkonsolidierung des BBV 08 damit zu einem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von 2,2 Mio. €, der im Geschäftsjahr 2015 als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt wurde. Die Minderheiten erhöhten sich durch den Erwerb zum 30. Juni 2015 um 9,1 Mio. €, reduzierten sich jedoch im Laufe des Geschäftsjahres bedingt durch die weiteren Anteilsaufstockungen.

Der gesamte Kaufpreis der Anteile betrug 8,6 Mio. € und wurde vollständig mit Zahlungsmitteln beglichen. Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung hatte die Gesellschaft BBV 08 einen Zahlungsmittelstand von 3,7 Mio. €.

Das Tochterunternehmen BBV 08 hält, verwaltet und bewirtschaftet 3 Objekte, die sich in Querfurt, Radevormwald und Zittau befinden. Vor allem aufgrund der eingeschränkten Fungibilität der Anteile an der Gesellschaft BBV 08 und der in der Gesellschaft enthaltenen Objekte war es möglich, dass der Konzern die Anteile am BBV 08 deutlich unter dem anteiligen Eigenkapitalwert erwerben und so im Rahmen der Erstkonsolidierung den passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von 2,2 Mio. € ergebniswirksam vereinnahmen konnte.

Im Rahmen der zum Jahresende durchgeführten Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergab sich im Saldo eine Aufwertung der im BBV 08 gehaltenen Objekte von insgesamt 0,8 Mio. €. Eine Aufwertung in Höhe von 1,2 Mio. € entfiel dabei auf das Objekt in Radevormwald, welches am Bilanzstichtag aufgrund des im Jahr 2016 abgeschlossenen Kaufvertrags unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wird.

Seit Einbeziehung in den Konzernabschluss erzielte die Gesellschaft BBV 08 Umsatzerlöse in Höhe von 1,9 Mio. € sowie ein Jahresergebnis in Höhe von 2,1 Mio. €, das auch von dem dargestellten Bewertungsergebnis in Höhe von 0,8 Mio. € positiv beeinflusst wurde. Im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 erzielt die Gesellschaft BBV 08 Umsatzerlöse in Höhe von 1,7 Mio. € und ein Ergebnis in Höhe von –0,5 Mio. €. Damit würden der Konzernumsatz 31,5 Mio. € und das Jahresergebnis des Konzerns 6,2 Mio. € betragen, wenn der Zusammenschluss am Anfang der Periode des laufenden Geschäftsjahres stattgefunden hätte.

Zudem wurde im Geschäftsjahr die Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co. KG aufgrund Anwachsung entkonsolidiert, da diese der Fair Value REIT-AG im Geschäftsjahr angewachsen ist.

Des Weiteren führten die weiteren dargestellten Erwerbe von Minderheitenanteilen an Tochtergesellschaften zu Unterschiedsbeträgen aus abgelösten Verbindlichkeiten unter deren Buchwert in Höhe von 1,3 Mio. €, die ebenfalls im Geschäftsjahr 2015 aufgrund des Fremdkapitalcharakters der Minderheitenanteile ertragswirksam vereinnahmt wurden.

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.

Konsolidierungsmethoden Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren würde, 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.

Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z. B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

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 Bemessungsstichtag 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 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:

„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:

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

Die Fair Value-Ermittlung 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 mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. 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. Seit Januar 2015 existieren keine derartigen derivativen Finanzinstrumente mehr im Konzern.

Marktübliche Käufe oder Verkäufe von Finanzinstrumenten werden zum Handelsstichtag bilanziert.

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten erfolgt auf der Grundlage einer jährlich vorgenommenen Bewertung, die durch einen akkreditierten externen unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen Bewertungsmodell erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

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.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bilanziert, wenn bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

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 bspw. aufgrund der betragslichen Geringfügigkeit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

Derivative Finanzinstrumente Hierbei handelt es sich um Zinnsicherungsgeschäfte 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 kein Hedge-Accounting mehr an.

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

Da sich die Beteiligungen des Konzerns 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 Zahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird. Wenn die Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten geändert werden, wird der Buchwert der Verbindlichkeit so angepasst, dass er die tatsächlichen und geänderten geschätzten Cashflows wiedergibt.

(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 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 2015 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bis auf die Kaufpreise der veräußerten Immobilien in Radevormwald und Tornesch, keine vergleichbaren Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung grundsätzlich 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 2015					
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	31.12.2015	287.794	–	–	287.794
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2015	11.750	–	–	11.750

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	–

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 2014	203	92	12
Zugänge	8	–	–
Abgänge	–	–92	–
Stand am 31. Dezember 2014	211	–	12
Zugänge	1	–	26
Abgänge	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2015	212	–	38
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand am 1. Januar 2014	–97	–	–7
Zugänge	–36	–	–2
Abgänge	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2014	–133	–	–9
Zugänge	–1	–	–3
Abgänge	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2015	–134	–	–12
Buchwerte			
Stand am 1. Januar 2014	106	92	5
Stand am 31. Dezember 2014	78	–	3
Stand am 31. Dezember 2015	78	–	26

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

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2014	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
Veränderung Konsolidierungskreis	–	36.155	36.155
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	1.100	–	1.100
Umbuchungen	29.800	–75.919	–46.119
Abgänge – Veräußerungen	–3.967	–	–3.967
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–721	–9.875	–10.596
Stand am 31. Dezember 2015	64.274	276.039	340.313
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2014	–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
Aufwertungen	1.230	7.048	8.278
Abwertungen	–490	–9.647	–10.137
Umbuchungen	2.310	43.809	46.119
Abgänge – Veräußerungen	397	–	397
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	71	–1.225	–1.154
Stand am 31. Dezember 2015	–1.484	–51.035	–52.519
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2014	37.279	255.018	292.297
Stand am 31. Dezember 2014	33.060	234.658	267.718
Stand am 31. Dezember 2015	62.790	225.004	287.794

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2015 handelt es sich um insgesamt 38 Objekte, wobei 34 Objekte als Volleigentum, drei Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2014 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um zwei Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien vier Objekte aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG veräußert. Die Fair Value REIT-AG hat zudem im Geschäftsjahr 2015 fünf Objekte aus den Tochterunternehmen in den Direktbesitz übernommen. Zwei Objekte, bei denen Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang nicht mehr in 2015 erfolgte, wurden in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. 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 (2014: T€ 1.300).

Aus einem langfristigen Erbbaurechtsvertrag (Restlaufzeit 24 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 Radevormwald und Tornesch, 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. Für das Grundstück in Chemnitz wurde der Bodenrichtwert herangezogen. Für die Immobilien in Radevormwald und Tornesch wurde der vertraglich vereinbarte Verkaufspreis angesetzt.

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 €		31.12.2015	31.12.2014
Büro	Min	2,50	1,00
	Max	25,80	35,57
	Durchschnitt	6,10	6,75
Handel	Min	2,50	2,39
	Max	90,00	117,50
	Durchschnitt	7,97	9,57
Sonstiges	Min	2,00	0,69
	Max	11,60	8,40
	Durchschnitt	5,46	4,08
Gesamt	Min	2,00	0,69
	Max	90,00	117,50
	Durchschnitt	6,92	7,31

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

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Büro	6,1–7,8	6,0–7,8	6,6–8,5	6,5–8,3
gewichteter Durchschnitt	6,61	6,70	7,15	7,22
Handel	5,7–8,0	5,9–9,6	6,2–8,75	6,25–10,1
gewichteter Durchschnitt	6,59	7,02	7,15	7,45
Sonstiges	7,3–7,9	7,5–8,1	7,8–8,4	8,0–8,6
gewichteter Durchschnitt	7,55	7,73	7,60	8,03

¹⁾ Quelle: Immobiliengutachten CBRE 2015, 2014

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).

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 25 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 2 % unter bis rund 2 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2015. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6 Mio. € verschlechtern oder verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolio um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4 % unter oder um rund 4 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2015. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10 Mio. € verschlechtern oder verbessern.

Von den 27 Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen vier Objekte einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen 23 Objekten mit gestiegenen Marktwerten befinden sich acht Objekte im Direktbesitz. Aufgrund der jährlich automatischen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex ist es Ende 2015 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rund 0,75 % bei den im Direktbesitz befindlichen Immobilien gekommen.

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

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2015	31.12.2014
innerhalb eines Jahres	22.583	20.844
zwischen einem und fünf Jahren	57.097	52.088
nach mehr als fünf Jahren	32.747	38.114
Zukünftige Mieterträge, gesamt	112.427	111.046

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

(7) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	9.018	9.652
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisanzahlung Objekt Hartmannstr. 1, Chemnitz	–	450
Sonstige	–2	8
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	9.016	10.110

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an BBV 09 wurde durch den bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 mit 10,02 Mio. € festgestellt. Es wurde daher eine ertragswirksame Einzelwertberichtigung dieses Vermögenswertes in Höhe von 0,7 Mio. € vorgenommen.

Das Auseinandersetzungsguthaben ist fällig am 31. Mai 2016, wird aber gemäß Geschäftsplan der BBV 09 in drei Jahresraten von 10 %, 10 % und 80 %, mindestens jedoch in Raten von 1 %, 1 % und 98 %, 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€ 9.018 und ein kurzfristiger Anteil von T€ 1.002 (siehe Angabe 11).

Die Gesellschaft hat einen Rangrücktritt gegenüber der die BBV 09 finanzierende 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.

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von der Fair Value 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.

Die Pensionsverpflichtungen und das Planvermögen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	2015	2014
Barwert der Verpflichtung		
Stand zu Beginn des Jahres	124	93
Dienstzeitaufwand	5	4
Zinsaufwand	3	3
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (-)	-2	18
Transfer	1	6
Stand am Ende des Jahres	131	124
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens		
Stand zu Beginn des Jahres	117	103
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5
Erwartete Erträge aus Planvermögen	5	3
Transfer	-1	6
Stand am Ende des Jahres	126	117
Unter (-)/Überdeckung (+) Pensionsplan	-5	-7

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€	2015	2014
Dienstzeitaufwand		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	5	4
Versicherungsmathematische Verluste		
in den Verwaltungskosten ausgewiesen	-	-
Zinsaufwand	2	3
Erwarteter Aufwand aus dem Planvermögen	-2	4
im Finanzergebnis ausgewiesen	-	7
Pensionsaufwand, gesamt	5	11

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

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

in %	2015	2014
Abzinsungssatz	2,0	2,0
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,0	2,0

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 12 (2014: T€ 12) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionszahlungen bestehen im Konzern i.H.v. T€ 17 (2014: T€ 17).

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Objekt Radevormwald („BBV 08“)	11.100	–
Objekt Tornesch („Fair Value“)	650	–
Logistik- und Büroimmobilie Köln, Köhlstr. 8 („BBV 06“)	–	8.350
Ärztehaus Pinneberg, Damm 49 („Fair Value“)	–	3.250
Einzelhandelsobjekt Ahaus, Zum Rotering 5–7 („BBV 10“)	–	1.640
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	11.750	13.240

Das Objekt Radevormwald (BBV 08) wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 4. März 2016 zu einem Kaufpreis von T€ 11.100 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber für dieses Objekt ist für den 1. April 2016 geplant.

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3–5, an einen ortsansässigen Unternehmer veräußert. Der Kaufpreis von T€ 650 liegt um 10 % über dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2015 von T€ 590. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 17. März 2016.

Die im Vorjahr als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte, bestehend aus einer Logistik- und Büroimmobilie in Köln (BBV 06), einem Gesundheitszentrum in Pinneberg (Fair Value) und einem Einzelhandelsobjekt in Ahaus (BBV 10) gingen nach erfolgter Kaufpreiszahlung allesamt im Verlauf des ersten Quartals 2015 auf die Erwerber über.

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	1.224	660
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	20	1.252
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	100	178
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	257	696
Fällig seit mehr als 360 Tagen	1.156	195
Wertberichtigte Forderungen	509	548
Mietforderungen, gesamt	3.266	3.529
Wertberichtigungen	-509	-548
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	2.757	2.981

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, der Weiterbelastung von Nebenkosten abzüglich getätigter Vorauszahlungen sowie der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten. Die nach Forderungshöhe 10 größten Mieter im Konzern sind für einen Außenstand von T€ 1.834 verantwortlich. Hiervon betreffen T€ 806 Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber der Metro Tochter real SB – Warenhaus GmbH.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

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

in T€	2015	2014
Stand zu Beginn des Jahres	548	513
Zuführung	268	193
Inanspruchnahme	-236	-78
Auflösung	-71	-80
Stand am Ende des Jahres	509	548

(10) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV 09	1.002	1.073
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV 02)	1.355	1.355
Rückabwicklung Kaufpreisanzahlung Objekt Chemnitz, Hartmannstr. 1 (IC 12)	–	500
Auseinandersetzungsguthaben Zeichner	18	84
Übrige	451	25
Hinterlegte Sicherheit	3	3
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	2.829	3.040
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	44	45
Sonstige	22	72
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	66	117
Vermögenswerte, gesamt	2.895	3.157

Zur Erläuterung der Forderung aus dem Auseinandersetzungsguthabens bei BBV 09 verweisen wir auf Angabe 7.

(12) Liquide Mittel

Bei dem Tochterunternehmen BBV 10 sind Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank in Höhe von T€ 2.140 (2014: T€ 1.000) verpfändet.

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 eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 befanden sich 14.029.013 Aktien (2014: 9.325.572 Aktien) in Umlauf.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value T€ 28.220.646,00. Es entfallen 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.

Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre wurden im Mai 2015 insgesamt 4.703.441 neue Inhaberaktien ausgegeben. Bei einem Bezugspreis von 7,90€ sind dem Konzern rund 37 Mio. € zugeflossen. Das gezeichnete Kapital hat sich dadurch um 9,4 Mio. € erhöht.

Genehmigtes Kapital Die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 hat nach der am 8. Mai 2015 erfolgten, vollständigen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2015 im Umfang von bis zu 14.110.323,00€ beschlossen. Ferner wurde der Vorstand dazu ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten zu begeben.

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 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Daneben wurde das in 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von T€ 28.220 eingestellt.

Die Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 2,3 Mio. € wurden mit dem Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung verrechnet. Insgesamt ergab sich durch die Kapitalerhöhung in 2015 eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 25,3 Mio. €.

Seit dem 19. Februar 2015 ist die Fair Value REIT-AG zudem an der Börse durch eine Wandelanleihe vertreten. Die Kapitalrücklage wurde durch die Ausgabe der Wandelanleihe um 0,09 Mio. € erhöht. Zur Rückführung der Wandelanleihe verweisen wir auf die Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag.

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 T€ 398 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

(14) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern				
in T€	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03
Stand am 1. Januar 2014	707	1.567	1.372	3.373
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	219	345	73
Auszahlungen	–671	–	–	–1.309
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–20	–25	–1.208
Stand am 31. Dezember 2014	36	1.766	1.692	929
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	180	–507	–109
Zugang	–	–	–	–
Auszahlungen	–	–	–1.043	–806
Umbuchungen (Abfindungen)	–36	–7	–114	–
Stand am 31. Dezember 2015	–	1.939	28	14

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital von einzelnen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2015 und stellt entweder einen Gewinn (–) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.

BBV 06	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 10	BBV 14	Gesamt
6.477	–	3.193	10.661	192	17.476	20.624	65.642
53	–	69	257	–17	–1.975	1.854	878
–776	–	–	–330	–	–	–929	–4.015
–267	–	–103	–165	–	–530	–139	–2.457
5.487	–	3.159	10.423	175	14.971	21.410	60.048
339	897	275	368	–16	–1.604	1.709	1.532
–	8.451	–	–	–	–	–	8.451
–244	–	–95	–251	–	–	–846	–3.285
–223	–153	–233	–1.399	–1	–1.053	–2.367	–5.586
5.359	9.195	3.106	9.141	158	12.314	19.906	61.160

(15) Finanzverbindlichkeiten

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	55.924	89.408
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	70.071	21.499
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	125.995	110.907
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	3.586	27.988
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	6.231	26.187
Wandelschuldverschreibung	8.301	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	18.118	54.175
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	144.113	165.082

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2015 durchschnittlich 2,05 %, im Vorjahr einschließlich der nicht wirksam gesicherten variablen Darlehen 2,23 % p. a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf 2,51 %, im Vorjahr auf 3,74 % p. a.

Die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 144.113 (2014: T€ 165.082) sind bis auf die Wandelschuldverschreibung in Höhe von T€ 8.301 (2014: T€ 7.000) in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

Grundbuchlich gesicherte Rechte			2015	2014
in T€		Pfandrechte/sonstige Sicherheiten		
IC 07	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	–	21.731
IC 12	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	2.500	2.500
IC 13	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen/Patronatserklärung	–	33.719
IC 15	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	8.100	37.754
BBV 02	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	6.243	6.243
BBV 06	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	–	36.773
BBV 08	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	23.008	–
BBV 10	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	132.324	132.324
BBV 14	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen/Bürgschaft	38.649	38.649
Fair Value	Grundschild	Verpfändung Fondsanteile, Pacht/Mieteinnahmen	38.281	35.540

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€	31.12.2015	31.12.2014
Zwischen 1 und 2 Jahren	6.889	39.144
Zwischen 2 und 5 Jahren	60.952	59.916
Nach mehr als 5 Jahren	58.154	11.847
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	125.995	110.907

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten im Geschäftsjahr 2015 Sondertilgungen in Höhe von insgesamt T€ 11.144 (2014: T€ 19.236). Diese betreffen im Wesentlichen die Fair Value REIT-AG.

Bei dem verbliebenen Kredit 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 beliebigen 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 2015 eingehalten.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

Auf der Grundlage des Vorstandsbeschlusses vom 14. Januar 2015 wurde eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. €, einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % p. a. ausgegeben. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr (Quotation Board) erfolgte am 19. Januar 2015. Die Wandelschuldverschreibung wurde in 2016 zurückgeführt. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag in diesem Anhang.

(16) Derivative Finanzinstrumente

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 bestanden keine derivativen Finanzinstrumente mehr:

in T€	mit bilanzieller Sicherungsbeziehung		ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung		Gesamt
	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	
Stand am 1. Januar 2014	–	–	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
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (–)	–	–	–	–140	–140
Erfolgsneutrale Ablösung (–)	–	–	–850	–	–850
Stand am 31. Dezember 2015	–	–	–	–	–

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2015	31.12.2014
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	1.071	628
Unterdeckung Pensionsplan	5	7
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	1.076	635
kurzfristig		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	1.038	830
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern aus Anteilskäufen	1	1.054
Zinsverbindlichkeiten	355	483
Erhaltene Kautionen	375	433
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	396	410
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	547	288
Kreditorische Debitoren	238	208
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen der IC-Gruppe	–	62
Passive Rechnungsabgrenzung	69	61
Vergütungen Aufsichtsrat	35	32
Sonstige	263	194
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	3.317	4.055
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	4.393	4.690

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 bzw. fünf Jahresraten auszuzahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4 % p. a. zu verzinsen ist; in einem Fall mit dem jeweiligen EURIBOR (12 Monate). Es wird von einer ratierlichen Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben bei BBV 10 ausgegangen. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 1.071 (2014: T€ 628).

(18) Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen			
in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2015	302	253	555
Zuführung	255	286	541
Inanspruchnahme	99	218	317
Auflösung	35	1	36
Stand am 31. Dezember 2015	423	320	743

(19) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 2.044 (2014: 0€) bei der BBV 08, in Höhe von T€ 1.879 (2014: T€ 1.679) bei der BBV 10 und in Höhe von T€ 1.825 (2014: T€ 1.687) bei der BBV 14.

(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 (2014: T€ 9). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

Mindestleasingzahlungen		
in T€	31.12.2015	31.12.2014
innerhalb eines Jahres	12	18
zwischen 1 bis 5 Jahren	11	11
Mindestleasingzahlungen, gesamt	23	29

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(21) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2015			2014		
	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	23.167	1.124	24.291	22.860	1.054	23.914
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.510	46	5.556	5.881	354	6.235
Erbbauszinsen	-9	-	-9	-	-	-4
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-12.070	-42	-12.112	-11.431	-1.088	-12.519
Nettomietserträge, gesamt	16.598	1.128	17.726	17.306	320	17.626

(22) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen

	2015	2014
in T€		
Energiekosten und Wasserverbrauch	2.750	3.231
Grundsteuern	865	806
Kosten der Objektverwaltung	705	779
Wartung und Betrieb technische Anlagen	493	566
Gartenpflege / Reinigung	532	493
Nicht anrechenbare Vorsteuer	379	379
Bewachung	347	348
Kosten Hausmeister	333	339
Gebäudereinigung	318	303
Versicherungen	256	149
Straßenreinigung / Müllabfuhr	230	183
Geschäftsbesorgungsgebühren	206	303
Werbe- und Repräsentationskosten	180	39
Sonstige Objektkosten	158	148
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	126	156
Sonstige Betriebskosten	36	110
Übrige	6	194
Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen	-	87
Betriebskosten und Nebenkosten	7.920	8.613
Instandhaltungskosten	2.940	2.880
Technische Gebäudeunterhaltung	744	456
Kosten der Vermietung	508	570
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	4.192	3.906
Immobilenspezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	12.112	12.519

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2015	2014
Rechts- und Beratungskosten	1.880	181
Personalkosten	740	643
Fondsverwaltungsgebühren	846	613
Treuhandgebühren	282	256
Nicht abziehbare Vorsteuer	445	205
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	334	252
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	102	92
Rechnungswesen	143	143
Wertgutachten	124	113
Prüfungskosten	215	205
Bürokosten	76	55
Reise- und Kfz-Kosten	43	32
Abschreibungen	–	36
Übrige	–	94
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	5.230	2.920

Rechts- und Beratungskosten fielen im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von T€ 1.880 an. Diese sind insbesondere zurückzuführen auf Kosten in Höhe von T€ 983 zzgl. anteiliger nicht abziehbarer Vorsteuer im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

(24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt

in T€	2015	2014
Erträge		
Erträge aus günstigem Unternehmenserwerb BBV 08	2.310	–
Erträge aus der Ablösung von Verbindlichkeiten aus Minderheitsanteilen	1.298	273
Kostenerstattungen	179	293
Übrige	460	225
Erträge, gesamt	4.246	791
Aufwendungen		
Zuführung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferung und Leistung	–268	–193
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen	–700	–903
Rückforderungsansprüche auf Nebenkostenabrechnungen 2009 bis 2012	–300	–300
Auflösung/Inanspruchnahme von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	71	80
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	–321	–58
Übrige	–121	–16
Aufwendungen, gesamt	–1.639	–1.390
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (–), gesamt	2.607	–599

Im Geschäftsjahr 2015 fällt ein Ertrag aus dem passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 2.310 aus dem Erwerb der BBV 08 an. Des Weiteren konnten als Verbindlichkeiten bilanzierte Anteile von Minderheitsgesellschaftern zu Beträgen unter dem Buchwert abgelöst werden (T€ 1.298).

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

in T€	2015	2014
Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Kaufpreise)	17.022	22.906
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-231	-611
Buchwerte	-16.820	-22.987
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, gesamt	-17.051	-23.598
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-29	-692

Es handelt sich um fünf Immobilien aus dem Direktbesitz und zwei Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2015 veräußert wurden.

(26) Bewertungsergebnis

in T€	2015	2014
Bewertungsgewinne	9.655	1.638
Bewertungsverluste	-12.447	-9.176
Bewertungsergebnis, gesamt	-2.792	-7.538

Die Bewertungsverluste im Geschäftsjahr ergeben sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag. Hier-von sind fünf Objekte im Direktbesitz und sieben Objekte im Beteiligungsbereich betroffen. Bewertungsgewinne ergeben sich bei acht Objekten im Direktbesitz und 15 Objekten im Beteiligungsbereich.

(27) Zinsaufwendungen

in T€	2015	2014
Darlehens- und Swapzinsen	4.201	4.919
Ausgleichszahlung Swap	-	919
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	-	-1.099
Übrige	-	386
Zinsaufwand, gesamt	4.201	5.125

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

in T€	2015	2014
Gehälter	706	594
Soziale Abgaben	34	49
Personalaufwand, gesamt	740	643
davon Aufwand für Altersversorgung	15	17

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2014: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2015 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand vier.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers In 2015 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, berechnet worden:

in T€	2015	2014
Abschlussprüfungen	215	199
Andere Bestätigungsleistungen	286	6
Sonstige	22	–
Prüfungshonorare, gesamt	523	205

(29) Ergebnis je Aktie

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

		2015	2014
Konzernergebnis (zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses)	in T€	6.585	–47
Zinsen Wandelanleihe	in T€	359	–
Ergebnis, bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	6.944	–47
Gewichteter Durchschnitt der Aktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	in Stück	12.379.587	9.325.572
Wandelbare Aktien	in Stück	885.918	–
Gewichteter Durchschnitt der Aktien zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	in Stück	13.265.505	9.325.572
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,53/0,52	–0,01/–0,01

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis (nach Abzug der Zinsen auf die Wandelanleihe) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Aktien, welche sich aus der Wandlung der Wandelanleihe ergeben würden, geteilt.

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	31.12.2015		31.12.2014	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.757	2.757	2.981	2.981
Sonstige Forderungen	11.911	11.911	12.817	12.817
Liquide Mittel	16.028	16.028	14.588	14.588
Aktiva, gesamt	30.696	30.696	30.386	30.386
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Minderheitsanteile	61.160	61.160	60.048	60.048
Finanzverbindlichkeiten	144.113	143.620	165.082	165.599
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679	2.679	2.256	2.256
Übrige Verbindlichkeiten	4.393	4.393	4.055	4.055
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	–	–	990	990
Passiva, gesamt	212.345	211.852	232.431	232.948

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€	2015	2014
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	23	80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.209	–173
Kredite und Forderungen, gesamt	–1.186	–93
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, Zuführung (+)/Auflösung (–)		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	–	–1.099
Nettogewinne (-verluste)	–1.186	–1.192

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. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von -T€ 10.930 bzw. T€ 10.218 führen.

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 Vorjahren in einigen Fällen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps bzw. Zinsscaps) abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte mehr.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. -T€ 638 (2014: -T€ 936) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite, vermindert um 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 2015 betragen die Mietausfälle berechnet auf Basis der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,90 % (2014: 0,64 %) der Mieterträge und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten.

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€	31.12.2015				31.12.2014			
	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	–	–	–	61.249	–	–	–	60.048
Finanzverbindlichkeiten	18.118	6.889	60.952	58.154	68.449	61.015	54.404	16.149
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	961	29	–	–
Rückstellungen	743	–	–	–	555	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679	–	–	–	2.256	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	3.317	1.076	–	–	4.055	169	459	7
Fälligkeiten, gesamt	24.857	7.965	60.952	119.403	76.276	61.213	54.863	76.215

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		31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	in T€	117.278	78.273
Bilanzsumme	in T€	330.366	311.894
Eigenkapitalquote	in %	35,5	25,1

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€	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	117.278	78.273
Minderheitsanteile	61.160	60.048
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	178.438	138.321
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	287.794	267.718
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.750	13.240
Summe unbewegliches Vermögen	299.544	280.958
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	59,6 %	49,2 %

(31) Segmentberichterstattung

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“, wobei für die Tochterunternehmen jeweils einzeln berichtet wird. Daneben bestehen Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

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

in T€	2015		2014	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	4.434	2.369	3.075	497
Tochterunternehmen	25.413	7.436	27.074	6.577
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	29.847	9.805	30.149	7.074
Ergebniswirksame Konsolidierungen		3.692		–
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–1.215		–1.197
Nettozinsaufwand		–4.201		–5.046
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–1.496		–878
Konzernergebnis		6.585		–47

Die ergebniswirksame Konsolidierung von T€ 3.692 besteht hauptsächlich aus konzerninternen Ergebnissen von Immobilienkäufen und Erträgen aus dem günstigen Unternehmenserwerb BBV 08.

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€	2015	2014
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	3.976	2.478
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	–	–
Übrige zwischen 5 % und 10 %	5.720	5.072
Übrige unter je 5 %	20.151	22.599
Mietumsätze, gesamt	29.847	30.149

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

in T€	2015		2014	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
Büro	3.050	6.086	3.075	7.632
Einzelhandel	30	18.507	–	15.450
Sonstiges	1.354	820	–	3.992
Umsätze, gesamt	4.434	25.413	3.075	27.074

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€	2015		2014	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
Bewertungsgewinne	2.607	7.048	102	1.536
Bewertungsverluste	–490	–11.957	–755	–8.421
	2.117	–4.909	–653	–6.885
Veräußerungsgewinne (-verluste)	9	–38	–101	–591
	2.126	–4.947	–754	–7.476

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt. In der Überleitungsspalte werden konzerninterne Effekte neutralisiert und unwesentliche Komplementärgesellschaften dargestellt.

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2015	Direktinvestitionen			
	in T€	FV AG	IC 07	IC 12
Mieterträge	3.797	716	670	939
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	637	322	338	324
Segmentumsätze	4.434	1.038	1.008	1.236
Erbbauszinsen	–	–	–1	–
Betriebskosten und Nebenkosten	–1.031	–386	–410	–418
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–189	–175	–156	–260
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–2.239	–68	–39	–306
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–732	–40	–16	–10
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	9	–	–	–950
Bewertungsgewinne	2.607	470	310	–
Bewertungsverluste	–490	–	–	–
Segmentergebnis	2.369	839	696	–681
Zentrale Verwaltungskosten	–1.215	–	–	–
Sonstige Aufwendungen	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	3.110	–	–	–
Nettozinsaufwand	–970	–21	–99	–293
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–
Jahresergebnis 2015	3.294	818	597	–974

IC 15	BBV 02	BBV 03	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Gesamt	Überleitung	Konzern
2.320	-1	91	1.384	1.851	7.497	5.027	20.494	-	24.291
224	-	14	291	74	2.322	1.010	4.919	-	5.556
2.524	-1	105	1.675	1.925	9.819	6.037	25.413	-	29.847
-4	-	-	-4	-	-	-	-9	-	-9
-406	16	-77	-497	-50	-2.983	-1.677	-6.888	-1	-7.920
-315	-	-56	-265	-138	-1.446	-1.196	-4.007	4	-4.192
-123	-21	-135	-232	-217	-391	-313	-1.845	69	-4.015
52	-	16	140	36	-112	-229	-163	3.502	2.607
-1.080	-20	-398	-5	-	-13	-	-2.466	2.428	-29
510	-	-	193	1.745	1.720	2.100	7.048	-	9.655
-	-	-	-80	-900	-7.847	-820	-9.647	-2.310	-12.447
1.178	-26	-545	925	2.401	-1.253	3.902	7.436	3.692	13.497
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.215
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-3.110	-
-381	-1	-	-38	-289	-1.633	-477	-3.232	1	-4.201
-	-	-	-	-	-	-	-	-1.496	-1.496
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
797	-27	-545	887	2.112	-2.886	3.425	4.204	-913	6.585

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2014					
in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC 03	IC 07	IC 12	
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 immobilienpezifische 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	

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

in T€	31.12.2015		31.12.2014	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	76.095	2.900	49.713	1.981
Tochterunternehmen	254.660	5.177	261.912	5.489
Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt	330.755	8.077	311.625	7.470
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	–389	322.289	269	226.151
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	330.366	330.366	311.894	233.621

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-GmbH. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

Tochterunternehmen								Überleitung	Konzern
IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 03	BBV 06	BBV 10	BBV 14	Gesamt		
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

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 2015					
	Direkt-				
	investitionen				
in T€	FV AG	IC 07	IC 12	IC 13	IC 15
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.790	9.100	7.880	–	23.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	650	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	331	229	52	112	80
Ertragsteuerforderungen	22	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.541	–	13	49	114
Liquide Mittel	1.751	107	806	109	1.850
Zwischensumme Segmentvermögen	76.095	9.436	8.775	270	25.394
Anteile an Tochterunternehmen	68.754	–	–	–	–
„At equity“ bewertete Beteiligungen	–	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	144.849	9.436	8.775	270	25.394
Rückstellungen	–516	–9	–6	–13	–15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1.128	–66	–71	–66	–123
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.256	–77	–43	–126	–90
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–2.900	–152	–120	–205	–228
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–30.635	–602	–2.207	–205	–7.718
Nettovermögen zum 31. Dezember 2015	114.214	8.834	6.748	65	17.676
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–18.529	–450	–	–	–7.269
kurz	–9.206	–	–1.907	–	–221
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490

BBV 02	BBV 03	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Gesamt	Überleitung	Konzern
-	-	-	-	-	-	24	70	104
-	-	13.151	25.900	74.523	71.100	225.004	-	287.794
-	-	-	11.100	-	-	11.100	-	11.750
-	-	136	134	1.459	210	2.412	14	2.757
-	-	-	-	-	-	-	-	22
1.361	-	84	287	10	3	1.921	-551	11.911
43	192	1.041	3.619	3.262	3.170	14.199	78	16.028
1.404	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.600	-389	330.366
-	-	-	-	-	-	-	-68.754	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.404	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.600	-69.143	330.366
-5	-66	-44	-14	-21	-28	-221	-6	-743
-8	-14	-74	-114	-829	-222	-1.587	36	-2.679
-36	-40	-117	-480	-1.448	-912	-3.369	232	-4.393
-49	-120	-235	-608	-2.298	-1.162	-5.177	262	-7.815
-	-	-	-	-	-	-	-61.160	-61.160
-1.081	-	-	-18.576	-54.500	-32.824	-116.828	450	-144.113
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-1.130	-120	-235	-19.184	-56.798	-33.986	-122.005	-60.448	-213.088
274	72	14.177	21.856	22.456	40.497	110.799	-129.591	117.278
-	-	-	-16.999	-51.674	-31.524	-107.916	450	-117.694
-1.081	-	-	-1.577	-2.826	-1.300	-8.912	-	-26.419
-1.081	-	-	-18.756	-54.500	-32.824	-16.828	450	-144.113

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	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	–

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2015		2014	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.100	–	–	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1	–3	8	–38
Direktinvestitionen, gesamt	1.101	–3	8	–38
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–	–	–
Tochterunternehmen, gesamt	–	–	–	–
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	1.101	–3	8	–38

Tochterunternehmen								Überleitung	Konzern
IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 03	BBV 06	BBV 10	BBV 14	Gesamt		
–	–	–	–	–	–	–	–	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

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

Nahe stehende Unternehmen Nahe stehende Unternehmen und Personen des Konzerns sind die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland („DEMIRE“) mit einem Stimmrechtsanteil von 77,70 % (das entspricht 10.963.878 Stimmrechten; Stand 21.Dezember 2015).

Vergütung des Vorstandes

in €	2015	2014
Erfolgsunabhängige Vergütungen		
Festgehalt	220.000	220.000
Sachbezüge und Sonstiges	12.178	12.329
Erfolgsabhängige Vergütungen	214.362	140.000
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	446.540	372.329
Aufwand für Altersversorgung	12.533	12.680
Gesamt	459.073	385.009

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

in T€	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	459	306
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	45
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	–	34
Vorstandsbezüge, gesamt	459	385

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

- 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.

	2015	2014
Entwicklung der dividendenbasierten Vergütung	Anzahl	Anzahl
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehend	19.065	14.170
In der Berichtsperiode gewährt	2.120	4.895
In der Berichtsperiode ausgeübt	-1.892	-
In der Berichtsperiode verfallen	-	-
Zum Ende der Berichtsperiode ausstehend	19.293	19.065

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr errechnete Anzahl der virtuellen Aktien wurde mit dem Kurs zum Bilanzstichtag in Höhe von 7,06 € (2014: 6,77 €) pro Aktie bewertet.

Die virtuellen Aktien berechtigen nicht zum Bezug von Aktien, sondern stellen eine rechnerische Größe dar, die den Auszahlungsbetrag dieses variablen Tantiemebestandteils 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 1.1.2014	69.849,24	2.931,45	72.780,69
Zugänge	33.331,40	24.788,68	58.120,08
Abgänge	-	-	-
Stand 31.12.2014	103.180,64	27.720,13	130.900,77
Zugänge	14.694,96	625,24	15.320,20
Abgänge	12.383,55	-2.369,18	10.014,37
Stand 31.12.2015	105.492,05	30.714,55	136.206,60

- 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 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 (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.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich zum Ablauf des 29. Februar 2016 beendet. In diesem Zusammenhang wurden die vom Bilanzstichtag ausstehenden virtuellen Aktien und die zum Vertragsende fällige variable Vergütung von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft seit dem 1. Oktober 2012 zum bilanziellen Wert per 31. Dezember 2015 abgerechnet, wobei die Auszahlung am 31. März 2016 erfolgen wird.

Ferner wurde vereinbart, dass die dividendenbezogenen variablen Vergütungen für 2015 und zeitanteilig für 2016 bei jeweiliger Fälligkeit zu 100 % in bar ausbezahlt werden. Für den Fall, dass die Hauptversammlung in den Jahren 2016 und 2017 keine Dividendenbeschlüsse fassen, erfolgt eine Abrechnung auf Basis einer fiktiven Dividende von 0,25 € je dividendenberechtigter Aktie.

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 2015 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 35 (2014: T€ 33) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Aufsichtsrat und Vorstand Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Fair Value-REIT AG, deren Tätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeit als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

Aufsichtsrat

Name Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 02.02.2015)	ab 01.02.2015	seit 07/2011 bis 10/2014 seit 11/2014 seit 11/2014 seit 07/2015
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 02.02.2015) Mitglied ab 02.02.2015	ab 10/2007	seit 1997 seit 2002
Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	ab 07/2007	seit 07/2009 bis 08/2011 von 08/2011 bis 04/2013 seit 05/2013
Wolfgang Sauerborn Mitglied	ab 27.05.2014	seit 02/2009

Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Derzeit bestellt zum
Frank Schaich	56	17.09.2007	31.01.2019

(33) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3–5, an einen ortsansässigen Unternehmer veräußert. Der Kaufpreis von T€ 650 liegt um 10 % über dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2015 von T€ 590. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 17. März 2016.

Die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen, mit 4,5 % p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € haben infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG durch Erklärung am 9. Februar 2016 die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103 % des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) verlangt.

Der entsprechende Betrag in Höhe von rund 8,75 Mio. € wurde am 19. Februar 2016 fristgerecht bezahlt. Die Refinanzierung des Rückzahlungsbetrags erfolgte durch Aufnahme von zwei Darlehen bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz und bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld.

Bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz hat die Gesellschaft ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 15. Februar 2019 über 7,0 Mio. € abzüglich Bearbeitungsgebühr von 1 % zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 400 bp, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a. aufgenommen, das teilweise grundpfandrechtlich und teilweise durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert ist.

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über 2,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69 % p.a. verzinst wird und mit 3,0 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Übernahmeangebotes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main („DEMIRE“) an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG haben die Aufsichtsmitglieder Herr Dr. Oscar Kienzle und Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Ablauf des Monats Februar 2016 ihre Ämter niedergelegt. Das Amtsgericht München hat die Herren Hon.-Prof. Andreas Steyer und Markus Drews als Nachfolger bestellt. Beide Herren sind Vorstandsmitglieder der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main („DEMIRE“). Sie haben ihre Ämter am 1. März 2016 aufgenommen. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Markus Drews zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat den Alleinvorstand der Gesellschaft, Herrn Frank Schaich, zum 1. Februar 2016 für drei Jahre bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE bestellt und eine Fortsetzung seines Vorstandsmandates bei der Fair Value REIT-AG befürwortet. Es wurde für die Laufzeit der Bestellung ein Vorstandsdienstvertrag mit Herrn Schaich unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des bestehenden Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag mit Vereinbarung vom 9./14. März 2016 einvernehmlich aufgehoben. Zu den vergütungsbezogenen Vereinbarungen in Bezug auf den beendeten Anstellungsvertrag siehe Ziffer 32. Ferner wurde Herrn Schaich die zusätzliche Tätigkeit im Vorstand der DEMIRE genehmigt und dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, mit Wirkung ab Aufhebung

des Dienstvertrages die Grundvergütung und die jährliche Tantieme im Wege einer umsatzsteuerpflichtigen Konzernumlage von der DEMIRE an die Gesellschaft anteilig zu tragen. Die Umlagequote zu Lasten der Gesellschaft wurde mit Blick auf die voraussichtliche Zeitbelastung der Tätigkeit für Fair Value REIT-AG unter Berücksichtigung der vollständig durch DEMIRE getragene langfristige Vergütungskomponente in Form von virtuellen Aktienoptionen der DEMIRE b.a.w mit 70% festgelegt.

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

Am 26. Januar 2016 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/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

München, den 21. März 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, den 21. März 2016

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 2015 bis 31. Dezember 2015 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 21. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach	Sporbeck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Compliance

- 110 Aufsichtsrat und Vorstand
- 112 Bericht des Aufsichtsrats
- 115 Bericht zur Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 02/2015

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2020

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

- seit 11/2014 Gründer und Komplementär der Obotritia KGaA, Potsdam
- seit 11/2014 Aufsichtsratsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg
- seit 07/2011 Mitglied im Aufsichtsrat der Sirius Real Estate Limited, Guerney
- seit 07/2015 Aufsichtsratsvorsitzender der 1801 Deutsche Leibrenten AG

Rolf Elgeti, geboren 1976 in Rostock, ist studierter Diplom-Kaufmann und begann seine berufliche Laufbahn in London, wo er viele Jahre als Analyst und Aktienstrategie – unter anderem als Chefstrategie für ABM AMRO – tätig war. Parallel dazu gründete und verwaltete er seit 2003 diverse deutsche Immobilieninvestmentfirmen. Im Juli 2009 übernahm er den Vorstandsvorsitz der TAG Immobilien AG, einem MDAX notierten Immobilienunternehmen, nachdem er die Gesellschaft ab Oktober 2008 als Aufsichtsrat begleitete. Im November 2014 wechselte Herr Elgeti in den Aufsichtsrat, übernahm den Vorsitz des Gremiums und gründete die Obotritia Capital KGAA, eine auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt spezialisierte Investmentgesellschaft im Immobiliensektor.

Markus Drews (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 3/2016

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2021

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

- seit 12/2014 Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Markus Drews (geb. 1975) ist Vorstand (COO) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der Diplom-Kaufmann (FH) war mehrere Jahrzehnte in verantwortungsvollen Positionen der Immobilienbranche tätig und war maßgeblich am Aufbau, Bewirtschaftung und Verkauf einer börsennotierten Immobiliengesellschaft mit einer Marktkapitalisierung von 1,5 Mrd. € beteiligt. Er verfügt über Erfahrungen im Umgang mit Distressed und non core Assets für u. a. Haniel und RWE systems. Herr Drews hat als Real Estate M&A Advisor (Remi) umfassende Erfahrung im Umfeld börsennotierter Immobiliengesellschaften, insbesondere in der Synchronisierung von Kapitalmaßnahmen und Immobilientransaktionen.

Hon.-Prof. Andreas Steyer (Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 3/2016

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2021

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

seit 04/2013 Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer (geb. 1965) ist Vorstandssprecher der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Er ist Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Der Diplom Betriebswirt und Immobilienökonom (ebs) war von 1992 bis 2007 bei den Gesellschaften KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Arthur Andersen Real Estate GmbH, Ernst & Young Real Estate GmbH sowie bei der Deko Immobilien Investment GmbH in führenden Positionen tätig. Weitere Stationen waren von 2007 bis 2010 Partner bei der Global Gate Investment GmbH und von 2010 bis 2012 Head of Real Estate und Sprecher der Geschäftsführung der VB Real Estate Services GmbH für die Österreichischen Volksbanken. Herr Steyer hält eine Honorarprofessur für Immobilienökonomie an der Jade Hochschule in Oldenburg.

Prof. Dr. Heinz Rehkugler (Mitglied des Aufsichtsrates bis 29. Februar 2016)

Dr. Oscar Kienzle (Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 29. Februar 2016)

Vorstand

Frank Schaich

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 31. Januar 2019

Frank Schaich (geb. 1959) ist seit dem 17. September 2007 Vorstand der Fair Value REIT-AG und seit dem 1. Februar 2016 auch Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Bis September 2007 war der gelernte Bankkaufmann im Vorstand der IC Immobilien Holding AG verantwortlich für das Fondsgeschäft der IC Immobilien Gruppe. Bereits seit 1988 war er in leitender Funktion für die IC Immobilien Gruppe tätig. Seit 1993 übte er Geschäftsführungsfunktionen für mehrere Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe und für die von ihr betreuten Immobilienfonds aus. 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, im Bereich Investor Relations sowie im Asset- und Portfolio-Management gewerblicher 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 die Zuflüsse aus der Wandelanleihe und aus der Kapitalerhöhung wertschaffend und ertragsstark in weitere Anteile an bestehenden und an einem neu hinzu-erworbenen Tochterunternehmen sowie in den Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien investiert.

Der Vorstand plant, diese Strategie auch im laufenden Geschäftsjahr aktiv fortzusetzen, um so die Minderheitsanteile im Konzern weiter zu reduzieren und das Eigenkapital sowie die Ertragskraft für die Aktionäre weiter zu stärken. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen neben der Überwachung und begleitenden Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und seiner strategischen Ausrichtung die Vorbereitung und Umsetzung der Begebung der Wandelanleihe im Januar 2015 sowie der Kapitalerhöhung im Mai 2015. Ferner hat im zweiten Halbjahr 2015 die Ankündigung und der Vollzug des Übernahmeangebotes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt, an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG sowie die begründete Stellungnahme des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu diesem Übernahmeangebot wesentliche Aufmerksamkeit verlangt.

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 2015 fanden vor diesem Hintergrund neunzehn Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und die Zwischenberichte erörtert.

Corporate Governance

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

Die zuletzt im Mai 2015 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 25. Januar 2016 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wurde vom Vorstand am 25. Januar 2016 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 19. Mai 2015 gewählten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2015 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 21. März 2016. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, so dass der Aufsichtsrat am 21. März 2016 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

Prüfung nach REIT-G

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

Wechsel im Aufsichtsrat

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

Die Hauptversammlung am 19. Mai 2015 hat Herrn Elgeti bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt, die über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 19. Mai 2015 wurden Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Dr. Oscar Kienzle zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Herr Dr. Oscar Kienzle und Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler haben vor dem Hintergrund der veränderten Aktionärsstruktur in der Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des Monats Februar 2016 ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrates niedergelegt. Das Amtsgericht München hat mit Wirkung zum 1. März 2016 die Herren Hon.-Prof. Andreas Steyer und Markus Drews zu Mitgliedern des Aufsichtsrates bestellt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 1. März 2016 wurde Herr Elgeti erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Herr Drews wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Kollegen herzlich 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 21. März 2016

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Elgeti', written in a cursive style.

Rolf Elgeti

Vorsitzender des Aufsichtsrates

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 2015 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 5. Mai 2015 aktualisiert wurde.

Führungs- und Kontrollstruktur

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

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

Vergütung des Vorstandes

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

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.

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

Vergütung des Aufsichtsrates

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

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2015 folgende Wertpapiertransaktion von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Meldepflichtige Person; Funktion	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl	Preis je Aktie in €
Prof. Dr. Heinz Rehkugler	02.01.2015	Aktienkauf	2.000	6,92
Frank Schaich, Vorstand	08.05.2015	Aktienkauf	2.264	7,90
Dr. Oscar Kienzle	07.05.2015	Aktienkauf	4.000	7,90
Rolf Elgeti/Jägersteig Bet. GmbH	12.05.2015	Aktienkauf	700.840	7,90
Jägersteig Beteiligungs GmbH	08.06.2015	Aktienkauf	28.000	7,93
Jägersteig Beteiligungs GmbH	11.06.2015	Aktienkauf	10.000	7,92
Jägersteig Beteiligungs GmbH	23.06.2015	Aktienkauf	10.000	7,90
Jägersteig Beteiligungs GmbH	24.06.2015	Aktienkauf	10.000	7,89
Frank Schaich	21.12.2015	Tausch in DEMIRE-Aktien	6.792	8,48
Dr. Oscar Kienzle	23.12.2015	Tausch in DEMIRE-Aktien	157.200	8,10
Prof. Dr. Heinz Rehkugler	21.12.2015	Tausch in DEMIRE-Aktien	2.000	8,48
Rolf Elgeti/Jägersteig Bet. GmbH/ Försterweg Bet. GmbH/Obotritia Bet. GmbH	23.12.2015	Tausch in DEMIRE-Aktien	3.118.870	8,10

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. Dezember 2015 gemeinschaftlich auf weniger als 1 % am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

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 25. Januar 2016 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 5. Mai 2015) 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 5. Mai 2015 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** 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 Aufsichtsrats Tätigkeit zur Verfügung stehen soll.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

120	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG
121	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
122	Methodik der Immobilienbewertung
124	Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG
128	Finanzkalender
129	Impressum

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2015 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 § 19a REITG zum 31. Dezember 2015 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2015 hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (DEMIRE) in Widerspruch zu § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz mehr als 10% der Aktien, sodass sie direkt über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügte. Mit Datum vom 29. Februar 2016 und damit innerhalb der gesetzten Frist erhielt die Gesellschaft den Nachweis darüber, dass die von DEMIRE direkt gehaltenen Aktien auf acht Tochterunternehmen der DEMIRE (FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH bis ... Achte mbH) übertragen wurden. Die ersten sieben Gesellschaften verfügten zum 23. Februar 2016 über jeweils 9,93% der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG, die FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH verfügte am 23. Februar 2016 über 8,17% der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. Somit hält nach unserem Kenntnisstand zum Tag der Abgabe dieser Erklärung in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz 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 2015 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf T€ 299.544. Dies entspricht 90,7% der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von T€ 330.366. 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 19. Mai 2015 wurde im Jahr 2015 eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindliche Aktie ausgeschüttet, das sind € 2.331.393,00 oder 100 % des Bilanzgewinns 2014. Für das Geschäftsjahr 2015 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktien bzw. € 3.507.253,25 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 (2011 bis 2015) summierten sich auf 78,2 Mio. € und betragen somit 31,3 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von T€ 249.836. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2015 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 auf T€ 178.438. Das entspricht 59,6% des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von T€ 299.544.

§ 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende

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

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 2015 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 grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Bodenwert bewertet. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

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

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

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

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der 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 25. und 26. Januar 2016 sowie 7. März 2016 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 Bewertungsstichtag 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 2015

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2014 [T€]	Marktwert 31.12.2015 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Direktinvestitionen									
Appen Hauptstraße 56e/56 d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	180	170	-10	-5,6
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.130	1.120	-10	-0,9
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.760	8.800	40	0,5
Barmstedt Königstr. 19-21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.370	1.410	40	2,9
Bornhöved Am alten Markt 9 a	n/a	Büro	1991	2005	873	560	560	-	-
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	210	210	-	-
Neumünster Kuhberg 11-13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.000	15.200	200	1,3
Neumünster Röntgenstraße 118, 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	180	180	-	-
Tornesch Willy-Meyer-Straße 3-5	n/a	Büro	1977	2003	970	590	650	60	10,2
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	610	610	-	-
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	900	890	-10	-1,1
Chemnitz Hartmannstraße 1	n/a	Sonstiges	2000	-	3.520	1.690	1.690	-	-
Dresden Königsbrücker Str. 121 a	n/a	Sonstiges	1997	-	8.574	9.990	9.710	-280	-2,8
Köln Marconistr. 4-8	n/a	Sonstiges	1990	-	13.924	3.670	3.750	80	2,2
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	n/a	Sonstiges	1996	-	14.727	7.520	7.570	50	0,7
Neubrandenburg Friedrich-Engels- Ring 52	n/a	Büro	1996	-	4.705	7.370	7.190	-180	-2,4
Potsdam Großbeerenstr. 231	n/a	Büro	1995	-	2.925	3.560	3.730	170	4,8
Zwischensumme Direktinvestitionen					78.364	63.290	63.440	150	0,2

Diskontierungs- zins 31.12.2015 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2015 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge ²⁾ [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	–	2,0	100,0	21	21	12,4	12,4	100,00
6,90	6,40	997	40	9,8	95,7	80	83	7,1	7,4	100,00
6,90	6,40	9.184	358	7,8	96,0	640	667	7,3	7,6	100,00
6,90	6,40	1.257	–	8,7	100,0	101	101	7,2	7,2	100,00
6,75	6,25	664	–	1,8	100,0	55	55	9,9	9,9	100,00
6,75	6,25	316	–	1,6	100,0	21	21	10,2	10,2	100,00
7,10	6,50	11.808	–	9,6	100,0	1.038	1.038	6,8	6,8	100,00
7,50	7,00	534	52	2,0	86,7	26	30	14,7	16,9	100,00
6,50	6,00	657	–	2,4	100,0	59	59	9,1	9,1	100,00
6,60	6,10	787	–	1,6	100,0	58	58	9,5	9,5	100,00
6,70	6,20	1.346	–	1,6	100,0	89	89	10,0	10,0	100,00
–	–	300	–	0,9	100,0	41	41	2,4	2,4	100,00
7,80	7,30	11.554	–	13,5	100,0	761	761	7,8	7,8	100,00
7,90	7,50	9.640	–	7,1	100,0	334	334	8,9	8,9	100,00
8,40	7,90	10.940	–	4,1	100,0	773	773	10,2	10,2	100,00
7,55	7,10	7.228	1.832	4,0	77,9	564	724	7,8	10,1	100,00
7,00	6,50	3.828	91	2,4	96,5	306	317	8,2	8,5	100,00
		71.251	2.372	7,3	96,0	4.968	5.173	7,8	8,2	

Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2015

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2014 [T€]	Marktwert 31.12.2015 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Tochterunternehmen									
Teltow Rheinstr. 8	IC07	Büro	1995	–	5.324	8.630	9.100	470	5,4
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 1	BBV06	Handel	1990	–	5.513	958	1.090	132	13,8
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 3–7 Krefeld Gutenbergstr. 152/ St.Töniser Str. 12	BBV06	Handel	1973	–	13.036	3.560	3.580	20	0,6
Lippetal-Herzfeld Lippestr. 2	BBV06	Handel	1990	–	3.155	1.790	1.830	40	2,2
Meschede Zeughausstr. 13	BBV06	Handel	1989	–	1.673	430	431	1	0,2
Waltrop Bahnhofstraße 20a–e	BBV06	Handel	1989	–	1.742	2.570	2.550	–20	–0,8
Chemnitz Hartmannstr. 3 a–7	IC12	Büro	1997	–	4.226	7.570	7.880	310	4,1
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV14	Büro	1997	–	4.134	6.920	6.100	–820	–11,8
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV14	Handel	1995	–	7.479	62.900	65.000	2.100	3,3
Querfurt Nebraer Tor 5	BBV08	Handel	1992	–	32.020	10.580	11.100	520	4,9
Radevormwald Uelfestraße 24	BBV08	Sonstiges	1991	–	8.774	9.875	11.100	1.225	12,4
Zittau Hochwaldstraße/Mittelweg	BBV08	Handel	1992	–	48.840	15.700	14.800	–900	–5,7
Celle Vor den Fuhren 2	BBV10	Handel	1992	–	21.076	6.900	7.200	300	4,3
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV10	Handel	1993	–	96.822	28.500	20.900	–7.600	–26,7
Genthin Altmärker Str. 5	BBV10	Handel	1998	–	3.153	630	473	–157	–24,9
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV10	Büro	1994	–	6.003	13.000	13.800	800	6,2
Münster Hammer Str. 455–459	BBV10	Handel	1991	–	15.854	7.400	7.310	–90	–1,2
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV10	Handel	1989	–	7.502	3.120	3.140	20	0,6
Lutherstadt Wittenberg Lerchenberg- str.112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV10	Handel	1994	–	20.482	21.100	21.700	600	2,8
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC15	Büro	1998	–	4.718	3.820	3.960	140	3,7
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	IC15	Büro	1997	–	3.246	5.720	5.890	170	3,0
Quickborn Pascalkehre 15/15a	IC15	Büro	1997	–	33.255	13.300	13.500	200	1,5
Zwischensumme Tochterunternehmen					356.444	238.703	236.104	–2.599	–1,1
Konzern, gesamt					434.808	301.993	299.544	–2.449	–0,8

Diskontierungs- zins 31.12.2015 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2015 [%]	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 [%]
6,75	6,25	9.742	333	3,2	96,4	732	759	8,0	8,3	78,16
8,00	7,50	1.496	–	4,0	100,0	112	112	10,3	10,3	62,21
7,90	7,30	3.915	–	2,0	100,0	329	329	9,2	9,2	62,21
7,60	7,10	4.575	723	6,3	86,5	285	329	7,8	9,0	62,21
7,10	6,50	1.452	–	9,1	100,0	150	150	8,2	8,2	62,21
7,70	7,00	1.095	–	1,5	100,0	42	42	9,8	9,8	62,21
7,50	7,00	2.124	250	2,0	92,0	224	244	8,8	9,6	62,21
6,70	6,20	8.380	827	2,7	93,6	589	629	7,5	8,0	53,88
8,50	7,80	8.791	5.583	2,6	36,0	261	723	4,3	11,9	50,71
6,20	5,70	19.307	415	5,8	98,0	4.373	4.463	6,7	6,9	50,71
7,80	7,10	9.331	–	6,7	100,0	981	981	8,8	8,8	58,02
6,50	6,50	7.966	–	2,0	100,0	780	780	7,0	7,0	58,02
8,00	7,50	18.515	181	2,1	97,9	1.400	1.430	9,5	9,7	58,02
7,60	7,10	10.611	–	6,6	100,0	594	594	8,3	8,3	44,95
8,75	8,00	30.543	18.318	4,1	59,9	1.793	2.994	8,6	14,3	44,95
8,10	7,60	1.275	320	2,8	95,4	62	65	13,0	13,6	44,95
7,70	7,10	13.650	5.430	1,9	62,0	851	1.373	6,2	10,0	44,95
7,70	7,00	7.353	–	3,1	100,0	716	716	9,8	9,8	44,95
8,40	7,90	4.207	–	2,8	100,0	302	302	9,6	9,6	44,95
6,70	6,20	14.710	581	6,8	97,8	1.646	1.683	7,6	7,8	44,95
7,70	7,20	5.845	–	1,4	100,0	462	462	11,7	11,7	48,17
6,70	6,20	5.110	1.450	1,8	73,6	354	480	6,0	8,2	48,17
6,70	6,20	10.570	–	1,5	99,8	1.144	1.146	8,5	8,5	48,17
		200.565	34.410	4,2	87,5	18.181	20.788	7,7	8,8	
		271.816	36.783	4,9	89,2	23.148	25.962	7,7	8,7	

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

10. Mai 2016	Zwischenbericht 1. Quartal 2016
4. Juli 2016	Hauptversammlung, München
4. August 2016	Halbjahresbericht 2016
10. November 2016	Zwischenbericht 1.– 3. Quartal 2016
21.–23. November 2016	Präsentation Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Impressum

Fair Value REIT-AG

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

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

Datum der Herausgabe: 23. März 2016

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti, Vorsitzender
Markus Drews, stellvertretender Vorsitzender
Hon.-Prof. Andreas Steyer

Bildquellen

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate 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