

Kennzahlen Fair Value-Konzern

Umsatz- und Ertragslage		2016	2015
Mieterträge	in T€	22.542	24.291
Nettommieterträge	in T€	16.088	17.726
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	15.520	12.282
Konzernergebnis	in T€	6.909	6.585
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,49/0,49	0,53/0,52
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	6.313	6.406
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,45/0,45	0,52/0,51

Vermögens- und Kapitalstruktur		31.12.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	in T€	296.907	296.914
Kurzfristiges Vermögen	in T€	21.237	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	3.600	11.750
Bilanzsumme	in T€	321.744	330.366
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	120.590	117.278
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	37,5	35,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	290.542	299.544
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	182.298	178.438
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	62,7	59,6

Immobilienportfolio		31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Immobilien	Anzahl	33	40
Marktwerte der Immobilien	in Mio. €	291	300
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	21,8	23,1
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	24,0	26,0
Vermietungsstand	in %	90,6	89,2
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,2	4,9
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,5	7,7

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: unverwässert/verwässert 14.029.013
Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 unverwässert/13.265.505 verwässert

Weitere Kennzahlen

		31.12.2016	31.12.2015
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,60	8,36
EPRA NAV je Aktie	in €	8,60	8,36
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		3	3

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

Konzernlagebericht

- 13 Grundlagen des Konzerns
- 19 Wirtschaftsbericht
- 31 Prognosebericht
- 34 Risikobericht
- 40 Chancenbericht
- 41 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
- 43 Sonstige Angaben nach § 315 Abs.4 HGB

Konzernabschluss

- 46 Konzernbilanz
- 47 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 48 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 48 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 49 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 51 Konzernanhang
- 97 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 98 Bestätigungsvermerk

Compliance

- 100 Aufsichtsrat und Vorstand
- 102 Bericht des Aufsichtsrats
- 105 Bericht zur Corporate Governance

- 108 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
- 109 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
- 110 Methodik der Immobilienbewertung
- 112 Einzelobjektinformationen zum Portfolio
- 116 Finanzkalender
- 118 Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 haben wir die strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und unsere operativen (FFO-) Ziele erreicht.



Frank Schaich



Patrick Kaiser

Bei der Veräußerung von sieben nicht zum Kernbestand gehörenden Immobilien aus Direkt- und Beteiligungsbesitz haben wir Erlöse vor Verkaufskosten von 19,8 Mio. EUR erzielt, die insgesamt um 4 % über den Buchwerten lagen.

Durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten erhöhte sich der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 1. Januar 2017 auf 90,6 % nach 88,5 % (like-for-like) der Potenzialmieten im Vorjahr. Unter pro-forma-Einbeziehung bereits abgeschlossener Mietverträge für noch zu übergebende Flächen lag der Vermietungsstand zum 1. Januar 2017 wieder bei 93,2 % der Potenzialmieten. Dies hat sich auch auf das Bewertungsergebnis der Immobilien des Bestandsportfolios positiv ausgewirkt, das im Geschäftsjahr 2016 mit einem Gewinn von 1,7 Mio. € deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres lag. In 2015 war ein Bewertungsverlust von 2,8 Mio. € verzeichnet worden.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Fair Value-Konzerns übertraf in 2016 mit 15,5 Mio. € den Vorjahreswert von 12,3 Mio. € um 26 %. Der Ergebnisanstieg um 3,3 Mio. € konnte trotz eines rückläufigen Nettovermietungsergebnisses erreicht werden und resultierte aus einem um 2,8 Mio. € erhöhten Saldo aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis sowie sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen und aus niedrigeren allgemeinen Verwaltungskosten.

Die Mieterträge im Fair Value-Konzern in Höhe von insgesamt 22,5 Mio. € in 2016 unterschritten den Vorjahreswert von 24,3 Mio. € veräußerungs- und leerstandsbedingt um rund 7 %. Das Nettovermietungsergebnis lag mit 16,1 Mio. € um 9 % unter dem Vorjahreswert von 17,7 Mio. €.

Die Nettozinsaufwendungen lagen mit 3,4 Mio. € hauptsächlich tilgungsbedingt um 19 % unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €. Nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ergab sich ein Konzernüberschuss von 6,9 Mio. € nach 6,6 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Konzernüberschuss von 0,49 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr unverwässert: 0,53 €).

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO = Funds from Operations) lag mit 10,4 Mio. € vor Minderheitsanteilen leicht über dem Vorjahreswert von 10,3 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen beliefen sich die FFO auf 6,3 Mio. € (Vorjahr 6,4 Mio. €). Dieser im Rahmen der erwarteten Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. € liegende Wert entspricht einem bereinigten Konzernüberschuss von 0,45 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das auf die Aktionäre der Fair Value REIT-AG entfallende Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2016 stieg auf 120,6 Mio. € und lag damit um 3 % über dem Vorjahreswert von 117,3 Mio. €. Das entspricht einem Nettovermögenswert je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 8,60 € nach 8,36 € zum Vorjahresende.

Die REIT-Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 62,7 % des Immobilienvermögens (Vorjahr 59,6 %) und lag damit deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45 %.

Damit verlief das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 sehr erfreulich. Wir werden der Hauptversammlung aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses nach HGB vorschlagen, eine Dividende von 0,40 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 bzw. rund 5,6 Mio. € auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 91 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Ausblick 2017

Für das Jahr 2017 rechnen wir auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) vor Minderheitsanteilen von rund 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. €. Ohne weitere Erhöhung unserer Direktbesitzquote im Konzern und damit einhergehender Reduzierung der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnen wir in 2017 mit FFO nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,43 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 55 % bis 57 % der FFO.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie der Fair Value REIT-AG auch weiterhin gewogen bleiben.

Gräfelfing, den 30. März 2017

Der Vorstand



Frank Schaich



Patrick Kaiser

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 2016 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 33 Immobilien (Vorjahr: 40 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr 300 Mio. €). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 9 Mio. € resultierte aus Verkäufen von sieben Objekten mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von insgesamt 19 Mio. € und aus Aufwertungen des Bestandsportfolios zum 31.12.2016 um insgesamt 10 Mio. €.

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2016

Direktinvestitionen und Beteiligungen	Anzahl Objekte	Gesamtmietfläche [in m ²]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31.12.2016 [in T€]	Vermietungsstand [in %]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Vertragsmietenrendite vor Kosten [in %]	Anteil Fair Value REIT-AG Beteiligungsquote [in %]
Segment Direktinvestitionen	16	72.615	5.143	64.650	96,3	6,7	8,0	100,0
Segment Tochterunternehmen	17	181.651	16.651	225.892	89,0	4,8	7,4	51,0
Gesamt Bestandsportfolio	33	254.266	21.794	290.542	90,6	5,2	7,5	61,9

Die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2016 lagen per Saldo um 10,0 Mio. € bzw. 3,6 % über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten. Nach Abzug der aktivierten Investitionen in die Wertverbesserung der Immobilien verbleibt ein ergebniswirksames Bewertungsergebnis von 1,8 Mio. €.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



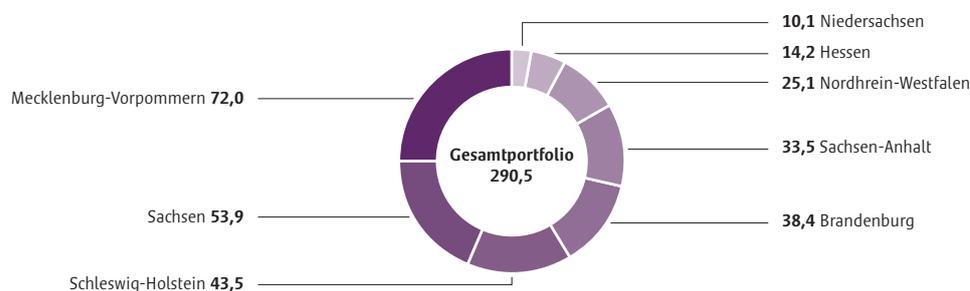
Das Bestandsportfolio generierte zum 1. Januar 2017 rund 55 % der Potenzialmieten von insgesamt 24,0 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 37 % der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 8 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet 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 fortführen.

Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

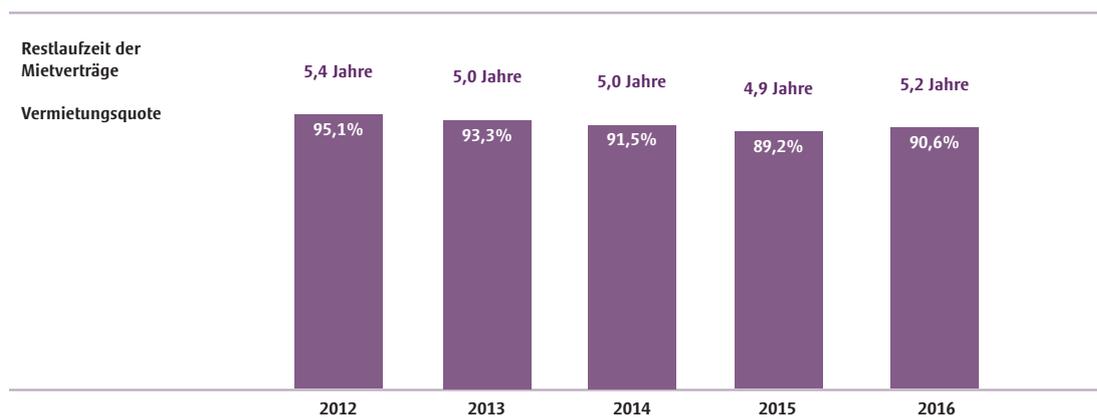
Marktwerte am 31. Dezember 2016 in Mio. €



Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio des Fair Value-Konzerns hat auch im Geschäftsjahr 2016 von seiner Qualität und Substanz profitiert. Die Vermietungsquote ist wieder um rund 2 %-Punkte gestiegen und knüpft damit an die hohen Werte in den Vorjahren an. Auch die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge stieg wieder auf über 5 Jahre.

Vermietungsstand Gesamtportfolio



Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2016 standen bei einem Vermietungsstand von rund 89,2 % der Potenzialmieten 275 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 29 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an. Der Vermietungsstand wurde durch Vertragsverlängerungen bzw. Neuvermietungen trotz der unterjährigen Veräußerung von sieben größtenteils voll vermieteten Gebäude weiter ausgebaut.

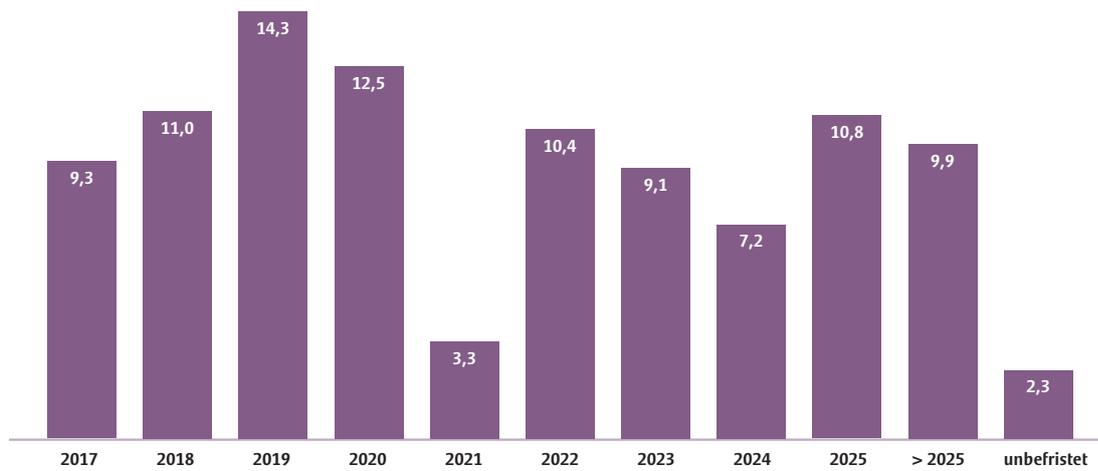
Damit lag zum Jahresbeginn 2017 der Vermietungsstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG bei 90,6 % der Potenzialmieten von 24,0 Mio. €. Auch die im Vorjahresvergleich auf 5,2 Jahre gestiegene gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge ist Ausdruck der Immobilien- und Standortqualität des Bestandsportfolios.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum 1. Januar 2017 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 1. Januar 2017 bei 22,4 Mio. € bzw. rund 93 % der Potenzialmieten liegen.

Von derzeit insgesamt 513 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 2017 insgesamt 62 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von rund 9 % der zum 1. Januar 2017 kontrahierten Vertragsmieten von 21,8 Mio. €.

Mietende nach Jahr des Auslaufs

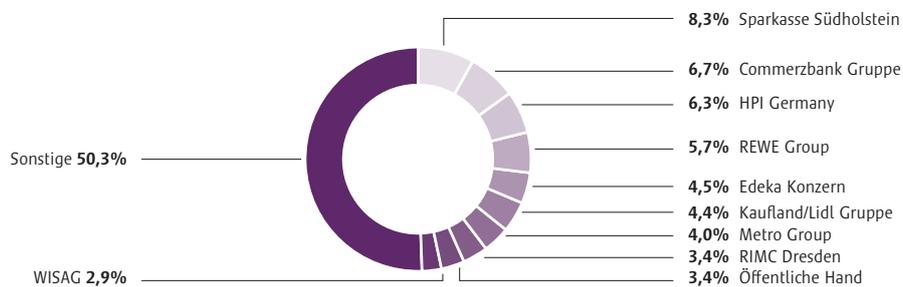
in % der Vertragsmieten, Stand: 1. Januar 2017



Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 50 % der kontrahierten Mieten des Fair Value Konzerns verantwortlich. Große Einzelhandelsfilialisten wie REWE, EDEKA, Kaufland und Metro stellen dabei mit rund 19 % 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 2017

in % der Vertragsmiete



Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die Kursverläufe an den deutschen Aktienmärkten waren im Jahr 2016 von stärkeren Schwankungen geprägt. Vor allem im Februar und Juni 2016 kam es zu deutlichen Kursrückgängen. Schwache Wirtschaftsdaten aus China oder auch die Entscheidung der Briten, aus der EU auszutreten, hatten unter anderem auf die Stimmung der Anleger gedrückt. Dennoch fällt die Bilanz auf Jahressicht bei den deutschen Indizes positiv aus: Der Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen Unternehmen umfasst, lag zum Jahresende 2016 knapp 7 % über dem Niveau vom Ende Dezember 2015. Auch der MDAX legte um fast 7 % zu. Der Kleinwerteindex SDAX schaffte es auf ein Plus von 4,6 %.

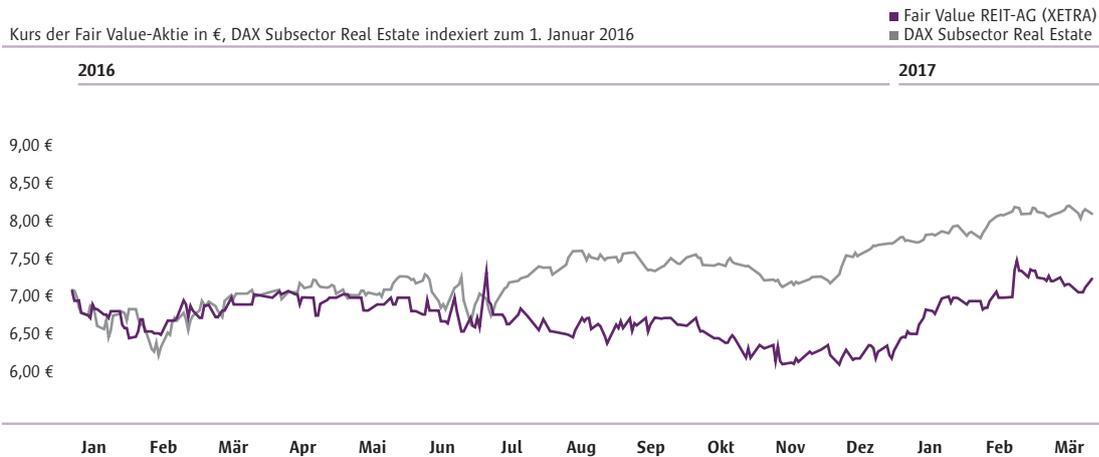
Die Aktie der Fair Value REIT-AG zeigte in 2016 ebenfalls eine volatile Entwicklung. Nachdem am 4. Juli 2016, am Tag der Hauptversammlung, das Jahreshoch mit 7,48 € erreicht wurde, geriet die Aktie im weiteren Jahresverlauf unter Druck. Das Jahrestief markierte die Fair Value-Aktie am 6. Dezember 2016 bei 6,11 €. Zum Jahresende 2016 lag der Aktienkurs im elektronischen Handelssystem Xetra mit 6,31 € 10,5 % unter dem Vorjahresstand. Nach Ende des Berichtszeitraums erholte sich der Kurs allerdings deutlich und notierte ab Mitte Januar 2017 wieder um die Marke von 7,00 €.

Durchschnittlich wurden im Börsenjahr 2016 gut 3.400 Aktien der Fair Value REIT-AG pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen davon knapp 91 %.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung, die am 4. Juli 2016 in München stattfand, sind Prof. Andreas Steyer und Markus Drews von den anwesenden Aktionären mit mehr als 99 % der Stimmen als Aufsichtsratsmitglieder gewählt worden. Sie waren zuvor mit Wirkung zum 1. März 2016 zu Mitgliedern des Gremiums gerichtlich bestellt worden, nachdem Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Dr. Oscar Kienzle ihre Aufsichtsrats-Ämter niedergelegt hatten. Darüber hinaus wurden auf der Hauptversammlung alle weiteren Tagesordnungspunkte ebenfalls mit mehr als 99 % der Stimmen gebilligt. Darunter fiel auch die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2016 um bis zu 14.110.322 € durch die Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Auch wurde die Auszahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 0,25 € pro Stückaktie beschlossen.

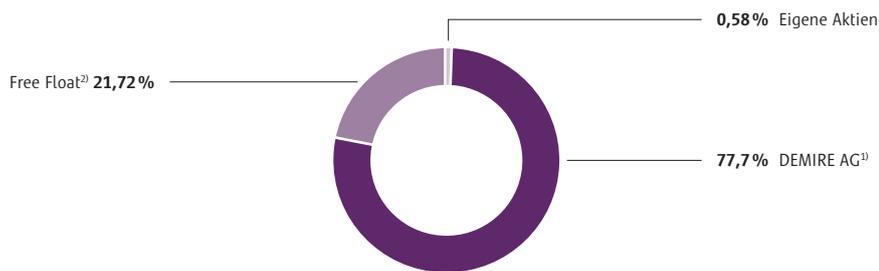
Am 31. Oktober 2016 gab die Fair Value REIT-AG bekannt, dass der bisherige Alleinvorstand, Frank Schaich, sein langjähriges Vorstandsmandat zum 31. März 2017 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat niederlegt. Zum 1. November 2016 wurde Patrick Kaiser vom Aufsichtsrat als weiteres Vorstandsmitglied für drei Jahre ernannt. Er ist seitdem in der Position des Finanzvorstandes der Fair Value REIT-AG tätig.

Entwicklung der Fair Value-Aktie



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 27. März 2017



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	2016
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 2016 (XETRA)	7,48 €/6,11 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2016 (XETRA)	89 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

Der Kontakt zu Investoren, Analysten und Journalisten wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 intensiv gepflegt. So war der Vorstand der Fair Value REIT-AG auf wichtigen Kapitalmarktkonferenzen, wie dem deutschen Eigenkapitalforum, vertreten. Auch bei Roadshows wurden das Geschäftsmodell und die Perspektiven der Gesellschaft näher erläutert.

Auf der Homepage www.fvreit.de stellt die Fair Value REIT-AG Informationen über das Unternehmen, das Portfolio und die Geschäftsentwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus werden Details zum Geschäftsverlauf per Ad-hoc- und Pressemitteilungen bekanntgegeben und Geschäfts- und Halbjahresberichte sowie Quartalsmitteilungen veröffentlicht.

Weiterhin können Research-Berichte von Analysten auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations abgerufen werden.

Konzernlagebericht

Konzernergebnis 6,9 Mio. €
(2015: 6,6 Mio. €)

Operatives Ergebnis (FFO)
6,3 Mio. €
(2015: 6,4 Mio. €)

Bilanzielle Eigenkapitalquote
37,5 %
(2015: 35,5 %)

REIT-Eigenkapitalquote 62,7 %
(2015: 59,6 %)

Inhaltsverzeichnis

13 Grundlagen des Konzerns

- 13 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 16 Ziele und Strategie
- 16 Leitung und Kontrolle
- 17 Steuerungssystem
- 18 Forschung und Entwicklung

19 Wirtschaftsbericht

- 21 Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf
- 24 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

31 Prognosebericht

- 31 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten
- 32 Erwartete Ertragslage des Konzerns
- 33 Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

34 Risikobericht

- 34 Risikomanagementsystem
- 36 Einzelrisiken
- 38 Sonstige Risiken
- 39 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

40 Chancenbericht

41 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

- 41 Vergütung des Vorstandes
- 42 Vergütung des Aufsichtsrates

43 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 Gräfelfing, Landkreis München, und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

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

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

Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene. Wie schon in den Vorjahren erfüllte die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2016 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31.12.2016	31.12.2015
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹⁾	Mind. 15%	21,7%	21,7%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	91,9%	90,7%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90%	91,0%	n/a ²⁾
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50%	34,9%	31,3%
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Min. 45%	62,7%	59,6%

¹⁾ Streubesitz nach §§ 22 und 23 WpHG

²⁾ Es wurde in 2016 der Bilanzgewinn nach HGB für das GJ 2015 zu 100 % ausgeschüttet.

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 2016 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 33 Immobilien (Vorjahr: 40 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr 300 Mio. €).

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 9 Mio. € resultierte aus Verkäufen von sieben Objekten mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von insgesamt 19 Mio. € und aus Aufwertungen bzw. Zugängen im Rahmen von Baumaßnahmen im Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2016 um insgesamt 10 Mio. €.

Die Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 1. Januar 2017 bei insgesamt 21,8 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,2 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 90,6 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 24,0 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 88,5 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 24,4 Mio. €).

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum 1. Januar 2017 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 1. Januar 2017 bei 22,4 Mio. € bzw. rund 93 % der Potenzialmieten liegen.

Direktinvestitionen Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 16 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 17 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 72.615 m² (Vorjahr: 71.251 m²). Der Rückgang resultierte aus den Verkäufen von drei überwiegend als Bankfilialen genutzten Objekten in Schleswig-Holstein (Bornhöved, Neumünster, Tornesch) und der Übernahme von zwei bisher im Tochterunternehmen BBV06 gehaltenen Immobilien (Meschede und Waltrop) in den Direktbesitz.

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden gutachterlich zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 64,7 Mio. € ermittelt. Sie liegen geringfügig unter dem (like-for-like) Vorjahreswert von 65,0 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 1. Januar 2017 bei insgesamt 5,1 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,7 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 96,3 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,3 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 95,8 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,3 Mio. €).

Tochterunternehmen Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 15 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind acht Unternehmen objekt haltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 10). 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 17 Immobilien (Vorjahr: 23) im Bestand. Der Rückgang folgt aus dem Verkauf von fünf Immobilien durch das Tochterunternehmen BBV06; davon wurden zwei Immobilien durch die Fair Value REIT-AG in den Direktbesitz übernommen. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 225,9 Mio. € zum 31. Dezember 2016 lagen per Saldo um 10,4 Mio. € bzw. um 4,8 % über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten von insgesamt 215,5 Mio. €.

Der Wertzuwachs ist ein Saldo aus Bewertungsverlusten in Höhe von insgesamt 1,0 Mio. € bei sechs Immobilien und Bewertungsgewinnen in Höhe von insgesamt 11,3 Mio. € bei 11 Immobilien. Bei zwei dieser 11 Immobilien, namentlich in Eisenhüttenstadt und in Zittau, standen den Bewertungsgewinnen von insgesamt 8,0 Mio. € aktivierte Kosten im Zusammenhang mit Anschlussvermietungen in annähernd gleicher Höhe gegenüber, wodurch sich die ergebniswirksame Vereinnahmung des Bewertungsergebnisses in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung reduzierte. Bei der Immobilie in Quickborn resultierte der Bewertungsgewinn um 2,1 Mio. € aus der Verlängerung des Mietvertrages mit dem Ankermieter um weitere fünf Jahre.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 1. Januar 2017 von insgesamt 16,7 Mio. € lagen leicht über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 16,5 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 89,0 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 18,7 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 86,4 % bei Potenzialmieten von 19,1 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.

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.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Herrn Frank Schaich und Herrn Patrick Kaiser aus zwei Personen.

Herr Schaich verfügt über eine mehr als 30-jährige Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland, Nordamerika und den Niederlanden sowie in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. Herr Schaich hat am 31. Oktober 2016 im besten Einvernehmen mit den Aufsichtsrat der Gesellschaft sein Amt mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2017 niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen. Die Niederlegung steht im Zusammenhang mit der zum Ablauf des 31. Oktober 2016 erfolgten Niederlegung des Vorstandsmandates von Herrn Schaich bei der Mehrheitsaktionärin DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (DEMIRE).

Herr Kaiser wurde mit Wirkung ab dem 1. November 2016 für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Herr Kaiser ist zugleich kaufmännischer Leiter und Prokurist der DEMIRE sowie Geschäftsführer der DEMIRE Immobilien Management GmbH und der DEMIRE Einkauf GmbH. Herr Kaiser verfügt über eine langjährige Erfahrung mit leitender Verantwortung in den Finanzabteilungen börsennotierter Konzerne.

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. 31 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

Steuerungssystem

Die Immobilienbewirtschaftung und das Rechnungswesen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Basis von Dienstleistungsverträgen durch die IC Immobilien Service GmbH mit Sitz in München erledigt. Seit dem 1. Januar 2017 erfolgt die Bewirtschaftung des von der Gesellschaft direkt gehaltenen Immobilienbestandes durch die DEMIRE Immobilien Management GmbH mit Sitz in Berlin, während der indirekt gehaltene Immobilienbestand sowie das Rechnungswesen der Gesellschaft, des Konzerns und der Beteiligungsgesellschaften weiterhin von der IC Immobilien Service GmbH abgewickelt wird.

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.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2016 ihren moderaten Aufschwung fortgesetzt. Die Zahl der Beschäftigten hat mit 43,5 Mio. den langjährigen Höchstwert des Vorjahres nochmals leicht überschritten. Die Jahresteuerrate ist geringfügig auf 0,5 % gestiegen. Die Gewerbevermietungsmärkte verzeichneten im Bürobereich deutlich steigende Flächenumsätze und steigende Mieten, im Einzelhandelssegment eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Im Investmentmarkt mit deutschen Gewerbeimmobilien wurde ein Transaktionsvolumen von 53 Mrd. € umgesetzt, das somit dem Umsatzrekord des Vorjahres von 55 Mrd. € sehr nahe kam.

Makroökonomisches Umfeld

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

Im Jahresdurchschnitt 2016 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,9 %, nach 1,7 % im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren wie im Vorjahr der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie die Bauproduktion. Der Außenhandel hatte wie im Vorjahr einen rückläufigen Anteil am Wachstum.

Die Verbraucherpreise stiegen 2016 um durchschnittlich 0,5 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag wieder über dem sehr niedrigen Vorjahresniveau von 0,3 %, das wesentlich durch die Energiepreisrückgänge geprägt war. Ohne Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung lag die Jahresteuerrate 2016 bei 1,2 % nach 1,1 % im Vorjahr.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt weiter sehr positiv entwickelt. So ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt nach vorläufigen Zahlen auf 43,5 Mio. Personen gestiegen und manifestierte erneut den langjährigen Aufwärtstrend. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 3,7 % bedeutete. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,1 %.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quelle: Jones Lang LaSalle

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der Büroflächenumsatz an den sieben großen deutschen Bürovermietungs Märkten¹⁾ hat sich im Geschäftsjahr 2016 auf ein Gesamtvolumen von 3,9 Mio. m² deutlich gesteigert. Das sind rund 9 % mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten sind im Geschäftsjahr 2016 in nahezu allen Großstädten gestiegen, lediglich in Köln stagnierten sie. Der Spitzenmietpreisindex in den „Big 7“¹⁾ stieg dabei sogar um 4,6 % und markierte damit den höchsten Anstieg seit 2007.

Die durchschnittliche Leerstandsrate der „Big 7“¹⁾ sank im Jahresverlauf 2016 auf 5,5 % nach 6,4 % im Vorjahr. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt 1,1 Mio. m² an neuer Bürofläche fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um fast 28 % entsprach. Allerdings waren diese Flächen bei Fertigstellung bereits zu 83 % vermietet, was die Nachfragedynamik im Bürobereich belegt.

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

Einzelhandelsflächen Dem guten wirtschaftlichen Umfeld entsprechend wurde im Geschäftsjahr 2016 ein solider Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt von rund 483.300 m² vermittelt. Das waren zwar 7 % weniger Flächen als im Vorjahr, dafür lag die Zahl der Abschlüsse (1.070) auf dem Vorjahresniveau. Es entwickelt sich demnach ein Trend zu kleinen und mittelgroßen Flächen.

Unverändert stärkster Sektor waren Mieter aus dem Textilbereich, allerdings sank deren Anteil im Jahr 2016 auf 33 % des gesamten Flächenumsatzes nach 37 % im Vorjahr und 40 % im Jahr 2014. Die Gastronomie-/Foodbranche blieb beständig und hat sich in den vergangenen fünf Jahren bei jeweils rund 20 % eingependelt. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty steigerte ihren Anteil im Jahr 2016 dagegen deutlich auf 15 % des gesamten Flächenumsatzes nach 10 % im Vorjahr und blieb die drittstärkste Branche. Die Dynamik der Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten ließ im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich nach; so lag der Anstieg nur noch bei 0,1 % nach 1,2 % im Vorjahr.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2016 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 53 Mrd. €, das somit lediglich um 4 % unter dem Rekordumsatz des Vorjahres von 55 Mrd. € lag. Rund 45 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Büroimmobilien, nach 41 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 23 %, nach 31 % im Vorjahr. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend mit jeweils rund 9 % auf Hotelimmobilien und Lager-/Logistikimmobilien, während gemischt genutzte Immobilien einen Anteil von 6 % hatten nach 10 % im Vorjahr und Spezialimmobilien wie zum Beispiel Pflege- und Seniorenheime den Rest unter sich aufteilten.

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

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und ihre operativen (FFO-) Ziele weitestgehend erreicht.

So lag der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2016 bei 90,6% der Potenzialmieten nach 88,5% (like-for-like) zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag stieg auf 5,2 Jahre nach 4,9 Jahren zum Vorjahresende. Unter pro-forma-Einbeziehung bereits abgeschlossener Mietverträge für noch zu übergebende Flächen liegt der Vermietungsstand zum 1. Januar 2017 wieder bei rund 93% der Potenzialmieten.

Zum 31. Dezember 2016 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 33 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr: 40 Immobilien mit Marktwerten von rund 300 Mio. €). Der Rückgang des Portfoliovolumens gegenüber dem Vorjahr um 9 Mio. € resultierte aus Verkäufen von sieben nicht strategischen Objekten mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von insgesamt 19 Mio. € und aus Aufwertungen des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2016 um insgesamt 10 Mio. €.

Diese Aufwertungen resultierten im Wesentlichen aus den Vermietungserfolgen in den Objekten Eisenhüttenstadt, Quickborn und Zittau. Nach Abzug der aktivierten Umbaukosten bei den Immobilien in Eisenhüttenstadt und in Zittau verblieb ein Bewertungsgewinn von 1,8 Mio. € (Vorjahresverlust: 2,8 Mio. €).

Der Nettozinsaufwand lag mit 3,4 Mio. € um 0,8 Mio. € (19%) unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus (Sonder-)Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Insgesamt ergab sich damit nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ein Konzernüberschuss von 6,9 Mio. € (Vorjahr 6,6 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 120,6 Mio. € (Vorjahr: 117,3 Mio. €) bzw. 8,60 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr 8,36 €). Die Bilanzsumme sank zum Bilanzstichtag 2016 auf 321,7 Mio. € nach 330,4 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2016 auf 37% (Vorjahr 35%).

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 182,3 Mio. € bzw. 57% der Bilanzsumme (Vorjahr: 54%).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 62,7% des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 59,6%) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0%.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung Für das Geschäftsjahr 2016 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2015 ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio. €. Ohne weitere Veränderung des Direktbesitzanteils am Gesamtportfolio und damit der Minderheitsanteile am Konzern rechnete der Vorstand nach den Minderheitsanteilen am Ergebnis mit FFO in der Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. €.

Diese Planung hat der Vorstand anlässlich der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum 30. September 2016 angesichts der Kosten für bereits abgeschlossene Vermietungen von Leerstandsflächen konkretisiert und ein EPRA-Ergebnis für 2016 am unteren Ende der kommunizierten Bandbreite in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO in 2016 vor Minderheiten mit 10,4 Mio. € leicht unterhalb des konkretisierten Planwertes. Nach Abzug der Minderheitsanteile wurden FFO von rund 6,3 Mio. € erreicht, was leicht oberhalb des konkretisierten Planwertes lag und damit die Stabilität und Ertragskraft des durch Abverkäufe leicht reduzierten Bestandsportfolios belegt.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zum Vorjahr Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 16,1 Mio. € um rund 14 % unter dem Vorjahreswert von 18,7 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultierte aus der verkaufsbedingten Abschmelzung der Potenzialmieten sowie aus vorübergehenden Leerständen des Bestandsportfolios. Er wurde durch reduzierte Allgemeine Verwaltungskosten und durch einen positiven Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen etwa zur Hälfte aufgefangen. Damit lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 13,5 Mio. € noch rund 7 % unter dem Vorjahreswert von 14,5 Mio. €.

Der im Wesentlichen tilgungsbedingte Rückgang des bereinigten Nettozinsaufwandes um 26 % auf 3,1 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €) kompensierte das rückläufige bereinigte Betriebsergebnis fast vollständig. Dementsprechend lagen die FFO vor Minderheitsanteilen mit 10,4 Mio. € um 1 % über dem Vorjahreswert von 10,3 Mio. €.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 4,1 Mio. € um 5 % über dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) nach Minderheitsanteilen von 6,3 Mio. € liegt somit geringfügig unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €. Das entspricht 0,45 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 verlief damit erfreulich und im Rahmen der Erwartungen.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Sonstige	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
Mieterträge	22.542	–	–	–	22.542
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.080	–	–	–	5.080
Betriebs- und Nebenkosten/Erbbauzinsen	–8.085	–	–	–	–8.085
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	–3.449	–	–	–	–3.449
Nettovermietungsergebnis	16.088	–	–	–	16.088
Allgemeine Verwaltungskosten	–3.162	–	–	226	–2.936
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	389	–	–	–	389
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	452	–452	–	–	–
Bewertungsergebnis	1.753	–	–1.753	–	–
Betriebsergebnis	15.520	–452	–1.753	226	13.541
Nettozinsaufwand	–3.375	–	–	254	–3.121
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	12.145	–452	–1.753	480	10.420
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–5.226	–95	1.224	–	–4.097
Ertragsteuern	–10	–	–	–	–10
Konzernergebnis nach Steuern	6.909	–547	–529	480	6.313
Konzernergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,49 ¹⁾				0,45 ¹⁾

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: 14.029.013 unverwässert / verwässert

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Sonstige	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
Mieterträge	24.291	–	–	–	24.291
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.556	–	–	–	5.556
Betriebs- und Nebenkosten/Erbbauzinsen	–7.929	–	–	–	–7.929
Sonstige immobilien-spezifische 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 €)	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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €.	2016	2015	Veränderung	
			in Mio. €.	in%
Mieterträge	22,5	24,3	-1,8	-7
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,1	5,6	-0,5	-9
Betriebs- und Nebenkosten	-8,1	-7,9	0,2	3
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	-3,4	-4,2	-0,8	-19
Nettovermietungsergebnis	16,1	17,7	-1,6	-9
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,2	-5,2	-2,0	-38
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	2,6	-0,2	2,8	1.400
Betriebsergebnis	15,5	12,3	3,2	26
Nettozinsaufwand	-3,4	-4,2	-0,8	-19
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-5,2	-1,5	3,7	247
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	6,9	6,6	0,3	5
Konzernüberschuss/-fehlbetrag je Aktie Unverwässert/verwässert (in €)	0,49 ¹⁾	0,53/0,52 ²⁾		

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: unverwässert / verwässert 14.029.013

²⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 unverwässert / 13.265.505 verwässert

Die Mieterträge lagen mit 22,5 Mio. € um 7 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert aus der Veräußerung nicht strategischer Immobilien und aus vorübergehenden Leerständen. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten sanken um 0,5 Mio. bzw. 9 % auf 5,1 Mio. € (Vorjahr 5,6 Mio. €), während die Betriebs- und Nebenkosten geringfügig um 0,2 Mio. € bzw. 3 % auf 8,1 Mio. € stiegen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen summierten sich auf 3,4 Mio. € und unterschritten den Vorjahreswert um 19 %. Das Nettovermietungsergebnis von 16,1 Mio. € lag somit um 1,6 Mio. € bzw. 9 % unter dem Vorjahreswert von 17,7 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten fielen mit 3,2 Mio. € um 2,0 Mio. € bzw. 38 % niedriger aus als im Vorjahr. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Rechts- und Beratungskosten. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen einschließlich des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 2,6 Mio. €, der um 2,8 Mio. € über dem entsprechenden Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. € im Vorjahr lag.

Das Betriebsergebnis von 15,5 Mio. € übertraf somit den Vorjahreswert von 12,3 Mio. € um 26 %.

Der Nettozinsaufwand lag mit 3,4 Mio. € hauptsächlich tilgungsbedingt um 0,8 Mio. € bzw. um 19 % unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €. Er enthielt allerdings auch einen Sonderaufwand in Höhe von 0,3 Mio. € in Form der Rückzahlungsprämie für die von den Gläubigern der im Vorjahr platzierten Wandelanleihe gewünschten vorzeitigen Rückzahlung infolge des zum 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 6,9 Mio. € nach 6,6 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 0,49 € nach 0,53 € (unverwässert) 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 120,6 Mio. € (Vorjahreswert: 117,3 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 61,7 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 182,3 Mio. € (Vorjahr: 178,4 Mio. €). Es entspricht rund 57 % der Konzernbilanzsumme von 321,7 Mio. € (Vorjahr: 54 % von 330,4 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 131,7 Mio. € (Vorjahr: 144,1 Mio. €):

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns						
Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 12/2016 [T€]	Valuta 12/2015 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FVAG	Wandelanleihe	–	–8.460	–	–	–
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	–7.000	–	variabel	4,00 %	15.02.2019 E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	–8.800	–9.300	2,55 %	–	30.06.2019 E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	–5.909	–7.256	variabel	1,27 %	30.06.2019 E
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	–2.636	–2.719	1,55 %	–	30.03.2020
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	–1.943	–	1,69 %	–	30.03.2020
FVAG	Volksbank Mittweida eG ⁴⁾	–3.913	–	2,25 %	–	01.08.2026
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	–1.831	–1.907	2,50 %	–	31.03.2017
IC 15	Sparkasse Südholstein	–7.269	–7.490	2,71 %	–	30.01.2018
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	–139	–139	–	–	–
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	–942	–942	–	–	–
BBV08	Unicredit Bank AG	–8.556	–18.576	variabel	2,60 %	30.09.2025 E
BBV10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	–20.409	–20.980	3,90 %	–	30.11.2019
BBV10	Unicredit Bank AG	–23.257	–23.670	variabel	2,05 %	31.03.2017
BBV10	Unicredit Bank AG	–7.434	–9.850	variabel	2,10 %	31.03.2017
BBV14	DG Hypothekenbank AG	–31.642	–32.824	1,38 %	–	31.03.2020E
Summe		–131.680	–144.113			

¹⁾ LTV 75 % // DSCR 120 %

²⁾ LTV 50 % // DSCR 120 %

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

⁴⁾ LTV 52 % // Mindestjahresnettokaltmiete von 588.000,00 €

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 31. Dezember 2016; lediglich bei den mit „E“ gekennzeichneten Darlehen entsprechen die Daten der vereinbarten Endfälligkeit. Ansonsten gilt, dass die Darlehensgeber nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit neue Konditionen anzubieten haben.

Der erforderliche Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) für die grundpfandrechtlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG beträgt 120 % der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 50 % bzw. 75 %. Beide Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Die LTV-Vorgabe für das grundpfandrechtlich besicherte Darlehen auf das Beleihungsobjekt in Neubrandenburg bei der Volksbank Mittweida eG beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes. Bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von sechs Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Die Bedingung wurde zum Bilanzstichtag eingehalten. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltmiete in Höhe von 588.000 € einzuhalten. Die Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscap) abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 79,5 Mio. € (Vorjahr: 84,8 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 52,2 Mio. € rund 40 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 59,4 Mio. € bzw. 41 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,1 % p.a. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 2,5 % p.a. einem Rückgang um 16 %. Die gewichtete Bankmarge für die variabel verzinsten Darlehen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 219 bp auf 233 bp erhöht.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 16 Monate nach 23 Monaten im Vorjahr.

Liquidität Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 16,8 Mio. €. Sie lagen damit um 0,8 Mio. € bzw. 5 % über dem Vorjahreswert von 16,0 Mio. €.

Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit mit 9,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 6,6 Mio. €. Der geringere Vorjahreswert resultierte im Wesentlichen aus einem nicht liquiditätswirksamen Ertrag aus dem Erwerb von Minderheiten in Höhe von 3,6 Mio. € sowie einem geringeren Mittelzufluss von Minderheitsgesellschaftern kompensiert um nicht zahlungswirksame Effekte aus dem Bewertungsergebnis.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2016	2015
Konzernergebnis	6.909	6.585
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	-2.205	2.580
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile)	5.226	1.496
Erträge aus dem Erwerb von Minderheiten	7	-3.607
Übrige Anpassungen	-454	-447
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	9.483	6.607

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 12,1 Mio. € nach 11,6 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2016 aus Einzahlungen infolge der Veräußerungen von Immobilien in Höhe von insgesamt 19,8 Mio. € (Vorjahr: 17,0 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen bzw. Umbauten von 7,7 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2016	2015
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	12.066	11.632
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-20.801	-16.799
Veränderung der liquiden Mittel	748	1.440
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.028	14.588
Liquide Mittel am Ende der Periode	16.776	16.028

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 20,8 Mio. € (Vorjahr: 16,8 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 12,5 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 40,0 Mio. €). Ferner belief sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 auf 3,5 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen auf 4,4 Mio. € (Vorjahr: 3,3 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	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	296.907	92	296.914	90	-7	-
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	21.237	7	21.702	7	-465	-2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.600	1	11.750	3	-8.150	-69
Aktiva Gesamt	321.744	100	330.366	100	-8.622	-3

Die Bilanzsumme sank im Vorjahresvergleich um 3 % auf 321,7 Mio. €. Der Rückgang ergab sich aus einem Saldo von Objektveräußerungen von sieben nicht strategischen Immobilien und dem Bewertungsergebnis.

Die langfristigen Vermögenswerte von 296,9 Mio. € summierten sich auf 92 % der Aktiva (Vorjahr: 296,9 Mio. € bzw. 90 %). Sie entfielen zu ca. 97 % bzw. 286,9 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Vorjahr: 97 % bzw. 287,8 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 21,2 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €) enthielten mit 16,8 Mio. € rund 79 % liquide Mittel (Vorjahr 16,0 Mio. €). Rund 2,6 Mio. € (12 %) nach 2,8 Mio. € im Vorjahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Rund 1,9 Mio. € (9 %) bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr 2,9 Mio. €).

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um eine Immobilie in Krefeld, die nach dem Bilanzstichtag zum Buchwert veräußert wurde. Die Übergänge von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten nach Vorliegen der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen gegen Kaufpreiszahlung im Februar 2017.

Passiva	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Eigenkapital Mutterunternehmen	120.590	37	117.278	35	3.312	3
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.708	19	61.160	19	548	1
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verb.	123.289	38	127.071	36	-4.647	-
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt	184.997	57	188.231	54	-4.099	2
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	16.157	5	24.857	10	-7.835	-32
Verbindlichkeiten Gesamt	201.154	63	213.088	65	-11.934	-6
<i>Davon Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>131.680</i>	<i>65</i>	<i>144.113</i>	<i>68</i>	<i>-12.433</i>	<i>-9</i>
Passiva Gesamt	321.744	100	330.366	100	-8.622	-3

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 37 % (Vorjahr: 35 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 63 % (Vorjahr: 65 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 61,7 Mio. € (nach 61,2 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 182,3 Mio. € bzw. auf 57 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 178,4 Mio. € bzw. 54 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 131,7 Mio. € auf 41 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 144,1 Mio. € bzw. 44 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 12,4 Mio. € bzw. 9 % gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der vorzeitigen Rückzahlung der Wandelschuldanleihe sowie verkaufsbedingten Sondertilgungen, vermindert um neu aufgenommene Darlehen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 9,3 Mio. € (Vorjahr 18,1 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

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 2016 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 290,5 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 182,3 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 62,7 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	2016		2015	
	in T€	in%	in T€	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	286.942	–	287.794	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.600	–	11.750	–
Unbewegliches Vermögen	290.542	100,0	299.544	100,0
Eigenkapital	120.590	–	117.278	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.708	–	61.160	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	182.298	62,7	178.438	59,6

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie Zum 31. Dezember 2016 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 120,6 Mio. € (Vorjahr: 117,3 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 8,60 € je Aktie nach 8,36 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2016	31.12.2015
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	290.542	299.544
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	27.322	27.400
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–61.708	–61.160
Finanzverbindlichkeiten	–131.678	–144.113
Sonstige Verbindlichkeiten	–3.888	–4.393
Net Asset Value	120.590	117.278
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,60	8,36

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€	31.12.2016	31.12.2015
NAV gemäß Konzern-Bilanz	120.590	117.278
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	–	–
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	–	–
EPRA-NAV	120.590	117.278
EPRA-NAV je Aktie (in €)	8,60	8,36

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die deutsche Wirtschaft wird auch im Jahr 2017 ihre positive Grundkonstitution beibehalten. Die Büromärkte werden weiter zulegen, die Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen auf hohem Niveau attraktiv bleiben.

Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2017 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2017 von 1,4 %; der leichte Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 wird allerdings im Wesentlichen auf die geringere Anzahl von Arbeitstagen zurückgeführt. Dieses wird binnenwirtschaftlich vor allem durch die privaten Konsumausgaben und den erhöhten staatlichen Konsum aufgrund der Flüchtlingsmigration sowie durch Wohnungsbauinvestitionen getragen. Ferner wird nur eine leichte Beschleunigung der Weltwirtschaft und des Welthandels unterstellt. Der niedrige Außenwert des Euro gegenüber dem US-Dollar sollte für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen. Die Preisentwicklung der privaten Konsumausgaben wird mit 1,6 % prognostiziert.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird der Büovermietungsmarkt auch im Jahr 2017 hohe Nachfrage erfahren. Das erwartete Neubauvolumen wird rund 1,1 Mio. m² betragen, wovon allerdings 83 % bereits vorvermietet sind. Aufgrund der anhaltenden Flächennachfrage im Bürobereich wird der Leerstand damit auch in 2017 nochmals leicht fallen. Dies sollte sich positiv auf die Spitzenmieten auswirken, für die ein Anstieg um 3 % erwartet wird. Für die Durchschnittsmieten wird mit einem darüber hinaus gehenden Anstieg gerechnet.

Das durch die gute Arbeitsmarktlage positive Konsumklima sollte auch im Jahr 2017 die Einzelhandelsumsätze stützen. Der Vorstand rechnet allerdings mit einer nachlassenden Vermietungsdynamik im Handelsbereich.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland bleibt für die Investoren auch im Jahr 2017 attraktiv und wird daher weiterhin hohe Transaktionsvolumina aufweisen, die allerdings unter den Umsätzen der beiden Vorjahre liegen werden und in der Bandbreite von 45 – 50 Mrd. € erwartet werden. Die Investorennachfrage wird auch in Sekundärstandorten zu einer weiteren Renditekompression und steigenden Kapitalwerten führen.

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2017

Die Ergebnisprognose 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 indexiert fortgeschrieben.

Etwaige Sondereinflüsse, z.B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Abgesehen von dem Abgang der zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant unverändert den Ausbau des Anteils der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und den Direkterwerb weiterer, bisher indirekt gehaltener Objekte.

Da sich diese Investitionen in nicht präzise planbarer Weise auf die Höhe der Beteiligungserträge und auf das Nettovermietungsergebnis auswirken, sieht der Vorstand davon ab, eine konkrete quantitative Planung der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS vorzulegen. Es wird daher aufgrund des Erwerbs bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz mit einem Anstieg der Mieteinnahmen aus Direktbesitz gerechnet. Allerdings zieht der Vorstand es vor, diese Investitionsvorhaben im Rahmen des Prognoseberichtes nicht präzise auf einzelne Gesellschaften und Objekte zuzuordnen.

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (EPRA-Ergebnis/FFO) im Jahr 2017 vor Minderheitsanteilen von 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,43 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 55 % 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 2017 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld das Bestands- und Beteiligungsportfolio wertschaffend weiterentwickeln zu können.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

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

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft sind auch die externen Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS) und DEMIRE Immobilien Management GmbH eingebunden.

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeiten die 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, da sie über ihr Tochterunternehmen GP Value Management GmbH Komplementärfunktionen in den objekthaltenden Immobilienpersonengesellschaften ausübt und im Falle des Tochterunternehmens BBV08 als größter Anteilseigner auch ohne Vertretungsbezugnis an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers der Beteiligungsgesellschaften ICIS teilnimmt.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und ggfs. von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. Ad-hoc-Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Darin ist der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschaltete Dienstleister ICIS eingebunden.

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

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

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

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

Sonstiges Risikomanagementsystem Risikoidentifikation Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern.

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

Risikokontrolle Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits erwähnte Berichtswesen als Grundlage für die Definition, Bewertung und Dokumentation der Einzelrisiken. Die Bewertungen der Einzelrisiken werden im Risikoinventar festgehalten. Das Risikoinventar ist die Grundlage für Entscheidungen über die Steuerung der Risiken und bringt die Gesamtrisikoposition des Fair Value-Konzerns zum Ausdruck.

Für die einzelnen Risiken werden Frühwarnindikatoren definiert, die Hinweise für die mögliche 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 1,1 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 2,2 % unter bis rund 2,4 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2016. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6,2 Mio. € verschlechtern oder um 6,8 Mio. € verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 3,7 % unter oder über den Marktwerten zum 31. Dezember 2016. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10,4 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 Mitgeschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Es ist derzeit lediglich ein Rechtsstreit anhängig, und zwar mit einem Büromieter im Objekt Bad Segeberg über Stellplatzfragen mit einem Streitwert von 5 T€.

Personalrisiken Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Immobilien Management GmbH und 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 2017 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 2016 bestehenden Finanzverbindlichkeiten im Konzern um z.B. 1 %-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um insgesamt rund 1,3 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.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2016 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 Bruttoerisiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Nettoerisiken. Das maximale Risiko ermittelte sich aus der Quersumme aller bewerteten Risiken bei maximaler Abweichung vom 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 16,4 Mio. € zu 81 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Nettoerisiken summieren sich auf 6,1 Mio. €; mit einem Anteil von 5,7 Mio. € sind hierin zu 93 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Nettoerisiken des Fair Value-Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,4 Mio. € eingeschätzt.

Der Vorstand erwartet daher in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2017 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 Unternehmens nutzen zu können.

Die gute Verfassung der deutschen Wirtschaft führt zu erhöhter Flächennachfrage, was sich positiv auf die Vermietungsquote des Bestandsportfolios auswirken sollte. Der Vorstand rechnet mit weiter steigenden Mieten, insbesondere im Bürobereich und ist zuversichtlich, für das Bestandsportfolio angesichts der laufenden Erhaltungsaufwendungen eine positive Wertentwicklung verzeichnen zu können.

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

Vergütung des Vorstandes

Die Vergütung des Vorstandes Frank Schaich setzte sich bis zum 29. Februar 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 variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestanden im Wesentlichen aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. In den Vorjahren wurde diese variable Vergütung in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV teilweise in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt, für deren Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel Wartezeiten von zwei bis vier Jahren galten.

Ferner war eine langfristige Vergütungskomponente vereinbart, die eine Barauszahlung in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und zum ursprünglichen Ende des Vertrages am 30. September 2016 bzw. zum Zeitpunkt des früheren Ausscheidens beinhaltete.

Der Anstellungsvertrag mit der Fair Value REIT-AG wurde vor dem Hintergrund der Bestellung von Herrn Schaich zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE mit Wirkung zum Ablauf des 29. Februar 2016 einvernehmlich aufgehoben. In der entsprechenden Vereinbarung wurde festgelegt, dass die in den Vorjahren gewährten virtuellen Aktien mit dem Wert per 31. Dezember 2015 am 31. März 2016 zur Auszahlung kommen würden. Gleiches galt für die langfristige Vergütungskomponente in Höhe von 0,2 % der Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft in der Zeit vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Dezember 2015.

Ferner wurde vereinbart, dass die dividendenbezogenen variablen Vergütungen für 2015 und anteilig für 2016 bei jeweiliger Fälligkeit zu 100 % in bar ausbezahlt werden.

In dem zwischen der DEMIRE und Herrn Schaich für die Zeit ab dem 1. März 2016 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 für die Vorstandstätigkeit bei der DEMIRE eine erfolgs- und leistungsabhängige Tantieme in Höhe von bis zu 125.000 € pro Jahr. Als langfristige Vergütungskomponente wurden Herrn Schaich seitens DEMIRE 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 berechneten.

Gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 1./14. März 2016 werden seit dem 1. März 2016 die kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen und Aufwandserstattungen zu 70 % von der Gesellschaft und zu 30 % von der DEMIRE getragen.

Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vom 31. Oktober 2016 vereinbarten Abgeltungsbeträge für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde noch keine Vergütungsstruktur für das neue Vorstandsmitglied Patrick Kaiser festgelegt. Der Aufsichtsrat und Herr Kaiser befinden sich derzeit in laufenden Verhandlungen über eine vertragliche Regelung.

Der Aufsichtsrat wird kurzfristig rückwirkend, d.h. ab dem Zeitpunkt der Bestellung, eine angemessene und damit Aktiengesetzes- sowie DCG-Kodex-konforme Vergütung für Herrn Kaiser festlegen und darüber berichten.

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. 31 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 indirekt über acht Tochterunternehmen insgesamt 77,70 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten in sieben Fällen über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügte über 8,17 % der Stimmrechte an 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 4. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 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 250.000.000,00 € 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 14.110.323,00 € nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 4. Juli 2016 wurde das Bedingte Kapital 2014 in Höhe von 9.406.882,00 € aufgehoben. Gleichzeitig wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.323,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital

2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 ausgegeben werden.

Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 23. Juli 2021 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) dürfen 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 Übernahmeangebots

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.

Gräfelfing, 27. März 2017

Fair Value REIT-AG


Frank Schaich


Patrick Kaiser

Konzernabschluss

- 46 Konzernbilanz
- 47 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 48 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 48 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 49 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 51 Konzernanhang

- 97 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 98 Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz

Konzernbilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2016	31.12.2015
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	75	78
Sachanlagen	(5)	62	26
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	286.942	287.794
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	9.828	9.016
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		296.907	296.914
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2.578	2.757
Ertragsteuerforderungen	(10)	5	22
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(11)	1.878	2.895
Liquide Mittel	(12)	16.776	16.028
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		21.237	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	3.600	11.750
Aktiva, gesamt		321.744	330.366
Passiva			
Eigenkapital			
	(13)		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.729
Wertänderungsrücklage		-22	-16
Bilanzergebnis		-6.856	-10.258
Eigene Anteile		-398	-398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		120.590	117.278
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	61.708	61.160
Finanzverbindlichkeiten	(15)	122.405	125.995
Sonstige Verbindlichkeiten	(16)	884	1.076
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		184.997	188.231
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(17)	645	743
Finanzverbindlichkeiten	(15)	9.275	18.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	3.233	2.679
Sonstige Verbindlichkeiten	(16)	3.004	3.317
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		16.157	24.857
Passiva, gesamt		321.744	330.366

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2016	2015
Mieterträge		22.542	24.291
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.080	5.556
Erbbauszinsen		-6	-9
Betriebs- und Nebenkosten	(21)	-8.079	-7.920
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	(21)	-3.449	-4.192
Nettomietserträge	(20)	16.088	17.726
Allgemeine Verwaltungskosten	(22)	-3.162	-5.230
Sonstige betriebliche Erträge		597	4.246
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-208	-1.639
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	(23)	389	2.607
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		19.780	17.022
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-19.328	-17.051
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(24)	452	-29
Bewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4.293	9.655
Bewertungsverluste aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-2.540	-12.447
Bewertungsergebnis	(25)	1.753	-2.792
Betriebsergebnis		15.520	12.282
Zinserträge		-	11
Zinsaufwendungen	(26)	-3.375	-4.212
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	-5.226	-1.496
Finanzergebnis		-8.601	-5.697
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10	-
Konzernergebnis		6.909	6.585
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(28)	0,49/0,49	0,53/0,52

Gesamtergebnisrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2016	2015
Konzernergebnis		6.909	6.585
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus der Änderung von versicherungsmathematischen Annahmen	(7)	-6	2
Sonstiges Ergebnis, gesamt		-6	2
Gesamtergebnis		6.903	6.587

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 2015	(13)	9.325.572	18.814	74.387	-18	-14.512	-398	78.273
Erhöhung des gezeichneten 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
Ausschüttungen		-	-	-	-	-3.507	-	-3.507
Rückzahlung Wandelanleihe		-	-	-84	-	-	-	-84
Gesamtergebnis		-	-	-	-6	6.909	-	6.903
<i>Konzernergebnis</i>		-	-	-	-	6.909	-	6.909
<i>Sonstiges Ergebnis</i>		-	-	-	-6	-	-	-6
Stand am 31. Dezember 2016		14.029.013	28.221	99.645	-22	-6.856	-398	120.590

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.

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2016	2015
Konzernergebnis		6.909	6.585
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Zinsaufwendungen		3.611	4.212
Zinsertrag		-236	-11
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	3	4
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(24)	-452	-212
Bewertungsergebnis	(25)	-1.753	2.792
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen			
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen		7	-3.607
Sonstige liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		-848	-730
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(14)	5.226	1.496
Zinsausgaben	(26)	-3.897	-4.672
Zinseinnahmen	(26)	322	11
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	171	465
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(7)	133	906
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(17)	-98	173
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		554	364
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(16)	-146	-961
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		9.483	6.607
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an BBV08			
		-	-4.713
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-7.678	-650
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	19.780	17.022
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-36	-27
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		12.066	11.632
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter			
	(14)	-400	-4.988
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-4.358	-3.284
Aufnahme von Finanzschulden	(15)	13.671	44.876
Rückzahlung von Finanzschulden	(15)	-26.123	-84.831
Ablösung des Swaps		-	-990
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		-	37.157
Kosten der Kapitalerhöhung		-84	-2.408
Dividendenzahlungen	(13)	-3.507	-2.331
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-20.801	-16.799
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	(12)	748	1.440
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(12)	16.028	14.588
Liquide Mittel am Ende der Periode		16.776	16.028

Inhaltsverzeichnis

51	(1)	Allgemeine Informationen zum Unternehmen
		Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
51	(2)	Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden
61	(3)	Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
61	(4)	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes
		Angaben zur Bilanz
62	(5)	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
63	(6)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
66	(7)	Sonstige Vermögenswerte (langfristig)
66	(8)	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
67	(9)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
67	(10)	Ertragsteuerforderungen
68	(11)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)
68	(12)	Liquide Mittel
69	(13)	Eigenkapital
70	(14)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern
72	(15)	Finanzverbindlichkeiten
74	(16)	Verbindlichkeiten
75	(17)	Rückstellungen
75	(18)	Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
75	(19)	Leasingverhältnisse
		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
76	(20)	Nettomietenträge
76	(21)	Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen
77	(22)	Allgemeine Verwaltungskosten
77	(23)	Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt
78	(24)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten
78	(25)	Bewertungsergebnis
78	(26)	Zinsaufwendungen
79	(27)	Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
79	(28)	Ergebnis je Aktie
		Sonstige Angaben
80	(29)	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
84	(30)	Segmentberichterstattung
94	(31)	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)
96	(32)	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 2016 wurde am 27. März 2017 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 Würmstr. 13a in 82166 Gräfelfing. Als Immobilienbestandshalter 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 31 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 Standards 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.

Im Geschäftsjahr 2016 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen
Diverse	Verbesserungen zu IFRS (2010 bis 2012)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften – Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
IAS 27	Equity-Methode in Einzelabschlüssen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
IAS 1	Offenlegungsinitiative	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
Diverse	Verbesserungen zu IFRS (2012 bis 2014)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
IAS 16	Klarstellung zulässiger Abschreibungsmethoden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen
IAS 16 und 41	Fruchttragende Pflanzen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen

Die im Geschäftsjahr 2016 erstmals nach den Bestimmungen der Europäischen Union verbindlich anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2016 freiwillig, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden waren:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 9	Finanzinstrumente	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IAS 12	Erfassung latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen
IAS 7	Kapitalflussrechnungen (Teil der Offenlegungsinitiative)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen
IFRS 15	Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 4 und IFRS 9	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen

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 2016 führte der Konzern eine Beurteilung von IFRS 15 durch. 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 Schätzmethode 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. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden. Überschlüssig 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 2016. 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 2016 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2016	31.12.2015
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“)	100,00	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV06“)	62,23	62,22
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV08“)	58,22	58,02
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC13“)	57,37	57,37
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC12“)	53,95	53,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	51,01	50,78
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	48,17	48,17
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	45,16	44,96
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	42,02	42,02
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München i.L. („IC03“)	–	71,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV03“)	–	80,05

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 Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die 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 vom International Valuation Standards Council (IVSC) 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 mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden

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

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

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

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

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten sind ausschließlich Derivate mit einem negativen Marktwert, die nicht im „hedge accounting“ abgebildet werden. 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 Zinssicherungsgeschäfte für variabel verzinsliche Darlehen. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungen, basierend auf öffentlich verfügbaren Zinssätzen. Soweit die Voraussetzungen des IAS 39.88 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind (Designation und Dokumentation sowie regelmäßiger Nachweis der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung), werden Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral in einem besonderen Posten des Eigenkapitals berücksichtigt. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, werden die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst. Der Konzern wendet im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 rätierlich 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. Der Konzern hält an den Gesellschaften BBV02, BBV10 und IC15 weniger als 50 % des Stimmrechtsanteils. Gleichwohl 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 und somit – trotz eines Stimmrechtsanteils von weniger als 50 % – die relevanten Tätigkeiten dieser Gesellschaften bestimmen kann. 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 wie auch im Vorjahr unabhängige Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2016 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, bis auf den Kaufpreis der veräußerten Immobilie in Krefeld, keine 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 2016					
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	31.12.2016	286.942	–	–	286.942
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2016	3.600	–	–	3.600

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

Angaben zur Bilanz

(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen			
in T€		Immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2015		211	12
Zugänge		1	26
Stand am 31. Dezember 2015		212	38
Zugänge		–	37
Stand am 31. Dezember 2016		212	75
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand am 1. Januar 2015		–133	–9
Zugänge		–1	–3
Stand am 31. Dezember 2015		–134	–12
Zugänge		–3	–1
Stand am 31. Dezember 2016		–137	–13
Buchwerte			
Stand am 1. Januar 2015		78	3
Stand am 31. Dezember 2015		78	26
Stand am 31. Dezember 2016		75	62

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

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2015	38.062	325.678	363.740
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	–	36.155	36.155
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	1.100	–	1.100
Abgänge – Veräußerungen	–3.967	–	–3.967
Umbuchungen	29.800	–75.919	–46.119
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–721	–9.875	–10.596
Stand am 31. Dezember 2015	64.274	276.039	340.313
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	86	8.165	8.251
Umbuchungen	2.300	–	2.300
Abgänge – Veräußerungen	–1.052	–8.903	–9.955
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–5.843	–5.843
Stand am 31. Dezember 2016	65.608	269.458	335.066
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2015	–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
Aufwertungen	1.070	3.904	4.974
Abwertungen	–840	–1.700	–2.540
Umbuchungen	681	–2.981	–2.300
Abgänge – Veräußerungen	–385	2.403	2.018
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	2.243	2.243
Stand am 31. Dezember 2016	–958	–47.166	–48.124
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2015	33.060	234.658	267.718
Stand am 31. Dezember 2015	62.790	225.004	287.794
Stand am 31. Dezember 2016	64.650	222.292	286.942

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2016 handelt es sich um insgesamt 32 Objekte, wobei 29 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2015 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um sechs Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Objekte aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG sowie drei aus dem Besitz der Tochterunternehmen mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert. Die Fair Value REIT-AG hat zudem im Geschäftsjahr 2016 zwei Objekte aus den Tochterunternehmen in den Direktbesitz übernommen. Das im Dezember

veräußerte Objekt Krefeld, bei dem Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang nicht mehr in 2016 erfolgte, wurde 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€ 655 (2015: T€ 1.500).

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden, außer bei der veräußerten Immobilie in Krefeld, für die der vertraglich vereinbarte Kaufpreis angesetzt wurde, da dieser nach Einschätzung des Managements der beste Nachweis für den beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2016 war, 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 Mietereinerträge 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.

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 €		31.12.2016	31.12.2015
Büro	Min	2,02	2,50
	Max	25,80	25,80
	Durchschnitt	7,34	6,10
Handel	Min	2,50	2,50
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	9,65	7,97
Sonstiges	Min	2,00	2,00
	Max	11,60	11,60
	Durchschnitt	4,80	5,46
Gesamt	Min	2,00	2,00
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	8,04	6,92

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

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Büro	6,0–7,5	6,1–7,8	6,5–8,1	6,6–8,5
gewichteter Durchschnitt	6,49	6,61	7,04	7,15
Handel	5,6–7,9	5,7–8,0	6,1–8,5	6,2–8,75
gewichteter Durchschnitt	6,37	6,59	6,93	7,15
Sonstiges	7,3–7,8	7,3–7,9	7,8–8,3	7,8–8,4
gewichteter Durchschnitt	7,51	7,55	8,00	8,03

¹⁾ Quelle: Immobiliengutachten CBRE 2016, 2015

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 zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 2 % unter bis rund 2 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2016. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6 Mio. € (2015: 6 Mio. €) verschlechtern oder rund 7 Mio. € (2015: 6 Mio. €) 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 2016. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10 Mio. € (2015: 10 Mio. €) verschlechtern oder verbessern.

Von den 16 Immobilien (2015: 27) mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen zwei Objekte einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen 14 Objekten (2015: 23) mit gestiegenen Marktwerten befinden sich zwei Objekte (2015: 8) im Direktbesitz.

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

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2016	31.12.2015
innerhalb eines Jahres	21.031	22.583
zwischen einem und fünf Jahren	58.235	57.097
nach mehr als fünf Jahren	34.740	32.747
Zukünftige Mieterträge, gesamt	114.006	112.427

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

(7) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	9.822	9.018
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	6	-2
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	9.828	9.016

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an BBV09 wurde durch den bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 mit 10,02 Mio. Euro festgestellt.

Das Auseinandersetzungsguthaben war fällig am 31. Mai 2016, wird aber gemäß Geschäftsplan der BBV09 in drei Jahresraten 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€ 9.822 und ein kurzfristiger Anteil von T€ 332 (siehe Angabe 11). Die ausstehende Forderung wird ab dem 1. Juni 2016 mit 4% p.a. verzinst.

Die Gesellschaft hat einen Rangrücktritt gegenüber der die BBV09 finanzierenden Bank erklärt. Die BBV09 hat sich zum Verzicht auf Ausschüttungen an die Anteilseigner der BBV09 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.

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Objekt Radevormwald („BBV08“)	-	11.100
Objekt Tornesch („Fair Value“)	-	650
Objekt Krefeld („BBV06“)	3.600	-
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	3.600	11.750

Das Objekt Krefeld (BBV06) wurde mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten trat nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 6. Februar 2017 zum 7. Februar 2017 ein.

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	1.296	1.224
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	585	20
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	82	100
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	304	257
Fällig seit mehr als 360 Tagen	311	1.156
Wertberichtigte Forderungen	287	509
Mietforderungen, gesamt	2.865	3.266
Wertberichtigungen	-287	-509
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	2.578	2.757

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€ 1.182 (2015: T€ 1.834) verantwortlich.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

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

in T€	2016	2015
Stand zu Beginn des Jahres	509	548
Zuführung	-	268
Inanspruchnahme	-168	-236
Auflösung	-54	-71
Stand am Ende des Jahres	287	509

(10) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.361	1.355
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	332	1.002
Übrige	136	451
Hinterlegte Sicherheit	7	3
Auseinandersetzungsguthaben Zeichner	–	18
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	1.836	2.829
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	42	44
Umsatzsteuer	–	22
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	42	66
Vermögenswerte, gesamt	1.878	2.895

Zur Erläuterung der Forderung aus dem Auseinandersetzungsguthabens bei BBV09 verweisen wir auf Angabe 7.

Die Auszahlung des Kaufpreises für das Gewerbeobjekt steht unter der Bedingung, dass die grundbuchlichen Einträge vollständig vollzogen werden. Mit einem Abschluss wird Mitte 2017 gerechnet.

(12) Liquide Mittel

Bei dem Tochterunternehmen BBV10 sind Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank in Höhe von T€ 1.000 (2015: T€ 2.140) 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 2016 befanden sich 14.029.013 Aktien (2015: 14.029.013 Aktien) in Umlauf.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value € 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.

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 in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 dazu ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 Wandel- und/oder Options-schuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten in auf Inhaber lautende Stückaktien im Umfang bis zu € 14.110.323,00 zu begeben.

Bedingtes Kapital Die Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 hat das Grundkapital um € 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

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.

Bilanzgewinn nach HGB Der Hauptversammlung im Jahr 2017 wird auf Vorschlag des Vorstandes vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von € 0,40 (2015: € 0,25) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 556.619,32 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 5.611.605,20 entspricht rund 91 % des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

Eigene Anteile Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2016 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 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 an 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€	IC03	IC07	IC13	BBV03
Stand am 1. Januar 2015	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
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–	80	28	–
Auszahlungen	–	–	–	–14
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2016	–	2.019	56	–

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital von einzelnen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2016 und stellt entweder einen Gewinn (–) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.

BBV06	BBV08	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt
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
153	153	–42	1.562	–8	1.607	1.693	5.226
–2.953	–	–	–561	–	–	–823	–4.351
–2	–61	–	–	–	–113	–151	–327
2.557	9.287	3.064	10.142	150	13.808	20.625	61.708

(15) Finanzverbindlichkeiten

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	49.284	55.924
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	73.121	70.071
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	122.405	125.995
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.871	3.586
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	6.404	6.231
Wandelschuldverschreibung	–	8.301
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	9.275	18.118
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	131.680	144.113

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2016	31.12.2015
Zwischen 1 und 2 Jahren	6.287	6.889
Zwischen 2 und 5 Jahren	63.762	60.952
Nach mehr als 5 Jahren	52.356	58.154
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	122.405	125.995

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2016 durchschnittlich 1,74 %, im Vorjahr einschließlich der nicht wirksam gesicherten variablen Darlehen 2,05 % p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf 2,48 %, im Vorjahr auf 2,51 % p.a.

Die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 131.680 (2015: T€ 144.133) sind in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

Bei den Krediten der Westdeutschen ImmobilienBank AG für die Fair Value und die IC12 hat alle zwei Jahre seit Dezember 2009 ein sog. Loan to Value-Test stattzufinden. Danach darf die Kreditvaluta jeweils 75 % (Fair Value) bzw. 50 % (IC12) 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 die Kredite wurden am 31. Dezember 2016 eingehalten, was von der Bank mit Email vom 10. März 2017 bestätigt wurde.

Die LTV-Vorgabe für das Darlehen bei der Volksbank Mittweida eG beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes. Bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von sechs Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltmiete in Höhe von € 588.000 einzuhalten. Die Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten. Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

Die Finanzverbindlichkeiten sind in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

Grundbuchlich gesicherte Rechte				
in T€		Pfandrechte/sonstige Sicherheiten	2016	2015
IC 12	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	2.500	2.500
IC 15	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	8.100	8.100
BBV 02	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	6.243	6.243
BBV 08	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	23.008	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	51.453	38.291

(16) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um laufende Verbindlichkeiten, die Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

in T€	31.12.2016	31.12.2015
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	865	1.071
Unterdeckung Pensionsplan	19	5
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	884	1.076
kurzfristig		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	1.171	1.038
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	693	396
Sonstige	493	638
Kreditorische Debitoren	312	238
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	153	547
Zinsverbindlichkeiten	69	355
Passive Rechnungsabgrenzung	66	69
Vergütungen Aufsichtsrat	47	35
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern aus Anteilskäufen	–	1
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	3.004	3.317
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	3.888	4.393

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses.

(17) Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen			
in T€	Personal- bereich	Prüfungs-/ Beratungs- kosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2016	423	320	743
Zuführung	371	65	436
Inanspruchnahme	-423	-111	-534
Stand am 31. Dezember 2016	371	274	645

(18) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 2.801 (2015: € 2.044) bei der BBV 08, in Höhe von T€ 1.104 (2015: T€ 1.879) bei der BBV 10 und in Höhe von T€ 1.882 (2015: T€ 1.825) bei der BBV 14.

(19) 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 Konzernanhang Nr. 6 dargestellt.

Die Büroräume in München und Gräfelfing und ein Firmenwagen (bis 28. Februar 2016) waren während des Geschäftsjahres angemietet. Für den Firmenwagen entstand ein Aufwand von T€ 1 (2015: T€ 9).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(20) Nettomietserträge

Zuordnung der Nettomietserträge	2016			2015		
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	Gesamt	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	Gesamt
in T€						
Mietserträge	22.257	285	22.542	23.167	1.124	24.291
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.034	46	5.080	5.510	46	5.556
Erbbauszinsen	-6	-	-6	-9	-	-9
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-11.447	-81	-11.528	-12.070	-42	-12.112
Nettomietserträge, gesamt	15.838	250	16.088	16.598	1.128	17.726

(21) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen

	2016	2015
in T€		
Energiekosten und Wasserverbrauch	2.406	2.750
Kosten der Objektverwaltung	873	705
Grundsteuern	810	865
Wartung und Betrieb technische Anlagen	619	493
Gartenpflege / Reinigung	596	532
Geschäftsbesorgungsgebühren	540	206
Bewachung	357	347
Kosten Hausmeister	344	333
Nicht anrechenbare Vorsteuer	336	379
Gebäudereinigung	331	318
Versicherungen	216	256
Straßenreinigung / Müllabfuhr	171	230
Sonstige Betriebskosten	151	36
Übrige	149	6
Sonstige Objektkosten	112	158
Werbe- und Repräsentationskosten	68	180
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	-	126
Betriebskosten und Nebenkosten	8.079	7.920
Instandhaltungskosten	2.173	2.940
Kosten der Vermietung	639	508
Technische Gebäudeunterhaltung	637	744
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	3.449	4.192
Immobilienpezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	11.528	12.112

(22) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2016	2015
Personalkosten	693	740
Fondsverwaltungsgebühren	514	846
Nicht abziehbare Vorsteuer	354	445
Rechts- und Beratungskosten	345	1.880
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	271	334
Treuhandgebühren	268	282
Prüfungskosten	224	215
Rechnungswesen	138	143
Reise- und Kfz-Kosten	128	43
Bürokosten	96	76
Wertgutachten	63	124
Übrige	53	–
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	14	102
Abschreibungen	1	–
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	3.162	5.230

(23) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt

in T€	2016	2015
Erträge		
Kostenerstattungen	292	179
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	215	1.298
Übrige	90	460
Erträge aus günstigen Unternehmenserwerb BBV08	–	2.310
Erträge, gesamt	597	4.247
Aufwendungen		
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	–168	–621
Übrige	–94	–121
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung	–	–268
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen	–	–700
Auflösung/Inanspruchnahme von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	54	71
Aufwendungen, gesamt	–208	–1.639
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (–), gesamt	389	2.608

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

in T€	2016	2015
Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Kaufpreise)	19.780	17.022
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	452	-231
Buchwerte	-19.780	-16.820
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, gesamt	-19.328	-17.051
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	452	-29

Es handelt sich um drei (2015: fünf) Immobilien aus dem Direktbesitz und vier (2015: zwei) Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2016 veräußert wurden.

(25) Bewertungsergebnis

in T€	2016	2015
Bewertungsgewinne	4.293	9.655
Bewertungsverluste	-2.540	-12.447
Bewertungsergebnis, gesamt	1.753	-2.792

Das Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr ergibt sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag; aktivierte Umbaukosten in Höhe von € 8.251 wurden gegengerechnet. Bewertungsverluste wurden bei 12 Objekten (2015: 5) im Direktbesitz und sieben Objekten (2015: 7) im Beteiligungsbereich verzeichnet. Bewertungsgewinne ergeben sich bei zwei Objekten (2015: 8) im Direktbesitz und 10 Objekten (2015: 15) im Beteiligungsbereich.

(26) Zinsaufwendungen

in T€	2016	2015
Darlehens- und Swapzinsen	3.255	4.201
Zinsaufwand Wandelanleihe	356	-
Zinsaufwand, gesamt	3.611	4.201

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

in T€	2016	2015
Gehälter	657	706
Soziale Abgaben	36	34
Personalaufwand, gesamt	693	740
davon Aufwand für Altersversorgung	12	15

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (2015: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2016 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand drei.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers In 2016 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, berechnet worden:

in T€	2016	2015
Abschlussprüfungen	198	215
Andere Bestätigungsleistungen	5	286
Sonstige	21	22
Prüfungshonorare, gesamt	224	523

(28) Ergebnis je Aktie

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

		2016	2015
Konzernergebnis	in T€	6.909	6.585
Zinsen Wandelbare Aktien	in T€	–	359
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	6.909	6.944
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück) für unverwässertes Ergebnis	in Stück	14.029.013	12.379.587
Wandelbare Aktien	in Stück	–	885.918
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück) für verwässertes Ergebnis	in Stück	14.029.013	13.265.505
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,49/0,49	0,53/0,52

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

(29) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

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

Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	31.12.2016		31.12.2015	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.578	2.578	2.757	2.757
Sonstige Forderungen	11.706	11.706	11.911	11.911
Liquide Mittel	16.776	16.776	16.028	16.028
Aktiva, gesamt	31.060	31.060	30.696	30.696
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Minderheitsanteile	61.708	61.708	61.160	61.160
Finanzverbindlichkeiten	131.680	132.097	144.113	143.620
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.233	3.233	2.679	2.679
Übrige Verbindlichkeiten	3.888	3.888	4.393	4.393
Passiva, gesamt	200.509	200.926	212.345	211.852

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.

Finanzrisikofaktoren Der Konzern ist durch seine Tätigkeit folgenden Finanzrisiken ausgesetzt: Markt- risiken, 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€ –10.446 (2015: T€ –10.930) bzw. T€ 10.465 (2015: 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 2016 bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. –T€ 558 (2015: –T€ 638) 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 2016 betragen die Mietausfälle berechnet auf Basis der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,0 % (2015: 0,90 %) 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€	31.12.2016				31.12.2015			
	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	–	–	–	61.708	–	–	–	61.249
Finanzverbindlichkeiten	9.275	6.287	63.762	52.356	18.118	6.889	60.952	58.154
Rückstellungen	645	–	–	–	743	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.233	–	–	–	2.679	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	3.004	475	397	12	3.317	1.076	–	–
Fälligkeiten, gesamt	16.157	6.762	64.159	114.076	24.857	7.965	60.952	119.403

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			
		31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	in T€	120.590	117.278
Bilanzsumme	in T€	321.744	330.366
Eigenkapitalquote	in %	37,5	35,5

Der Konzern kann, abgesehen von der möglichen Thesaurierung von Gewinnen in Tochterunternehmen, die Kapitalstruktur nur begrenzt steuern, da mindestens 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€	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	120.590	117.278
Minderheitsanteile	61.708	61.160
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	182.298	178.438
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	286.942	287.794
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.600	11.750
Summe unbewegliches Vermögen	290.542	299.544
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	62,7 %	59,6 %

(30) Segmentberichterstattung

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

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

in T€	2016		2015	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	6.051	4.262	4.434	2.369
Tochterunternehmen	21.572	12.978	25.413	7.436
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	27.623	17.240	29.847	9.805
Ergebniswirksame Konsolidierungen	–	57	–	3.692
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–1.787	–	–1.215
Nettozinsaufwand	–	–3.375	–	–4.201
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–5.226	–	–1.496
Konzernergebnis	–	6.909	–	6.585

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€	2016	2015
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	2.214	3.976
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.458	–
Übrige zwischen 5 % und 10 %	1.361	5.720
Übrige unter je 5 %	22.589	20.151
Mietumsätze, gesamt	27.622	29.847

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

in T€	2016		2015	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Büro	3.893	6.335	3.050	6.086
Einzelhandel	–	15.237	30	18.507
Sonstiges	2.157	–	1.354	820
Umsätze, gesamt	6.050	21.572	4.434	25.413

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€	2016		2015	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Bewertungsgewinne	1.070	3.223	2.607	7.048
Bewertungsverluste	–840	–1.700	–490	–11.957
	230	1.523	2.117	–4.909
Veräußerungsgewinne (-verluste)	–26	478	9	–38
	204	2.001	2.126	–4.947

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 2016	Direktinvestitionen			
	in T€	FV AG	IC07	IC12
Mieterträge	4.945	745	597	-2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.106	304	375	58
Segmentumsätze	6.051	1.049	972	56
Erbbauszinsen	-	-	-1	-
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.444	-431	-461	44
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-514	-289	-70	7
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-94	-60	-52	-35
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	59	67	1	-7
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-26	-	-	-
Bewertungsgewinne	1.070	40	-	-
Bewertungsverluste	-840	-	-400	-
Segmentergebnis	4.262	376	-11	65
Zentrale Verwaltungskosten	-1.777	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	6.306	-	-	-
Nettozinsaufwand	-898	-8	-80	-
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-
Jahresergebnis 2016	7.893	368	-91	65

Tochterunternehmen									
IC15	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
1.967	–	1.018	2.226	6.155	4.892	17.598	–1	22.542	
252	–	90	–1	1.475	1.421	3.974	–	5.080	
2.219	–	1.108	2.225	7.630	6.313	21.572	–1	27.622	
–1	–	–4	–	–	–	–6	–	–6	
–557	–5	–289	–512	–2.716	–1.706	–6.633	–2	–8.079	
–652	–	–172	–135	–1.116	–508	–2.935	–	–3.449	
–198	–8	–155	–233	–305	–316	–1.362	71	–1.385	
153	–	–24	26	174	–26	364	–34	389	
–	–	10	–236	–	–	–226	704	452	
2.250	–	–	300	1.044	270	3.904	–681	4.293	
–	–	–70	–749	–381	–100	–1.700	–	–2.540	
3.214	–13	404	686	4.330	3.927	12.978	57	17.297	
–	–	–	–	–	–	–	–	–1.777	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
–	–	–	–	–	–	–	–6.306	–	
–201	–	–	–320	–1.400	–471	–2.480	3	–3.375	
–	–	–	–	–	–	–	–5.226	–5.226	
–	–	–	–	–	–	–	–10	–10	
3.013	–13	404	366	2.930	3.456	10.498	–11.482	6.909	

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2015		Direktinvestitionen			
		FV AG	IC07	IC12	IC13
in T€					
Mieterträge		3.797	716	670	939
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		637	322	337	324
Segmentumsätze		4.434	1.038	1.007	1.236
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

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

in T€	31.12.2016		31.12.2015	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	81.565	-	76.095	2.900
Tochterunternehmen	242.465	6.552	254.660	5.177
Segmentvermögen/Segmentsschulden, gesamt	324.030	6.552	330.755	8.077
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	-2.286	315.192	-389	322.289
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	321.744	321.744	330.366	330.366

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 Nr. 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	
IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern		
2.320	-1	91	1.384	1.851	7.497	5.027	20.494	-	24.291		
220	-	14	287	74	2.322	1.010	4.910	-	5.547		
2.540	-1	105	1.671	1.925	9.819	6.037	25.404	-	29.838		
-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	845	1.720	2.100	6.148	-	8.755		
-	-	-	-80	-	-7.847	-820	-8.747	-2.310	-11.547		
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		

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 2016					
	Direkt-				
	investitionen				
in T€	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	43	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.650	9.140	7.480	–	25.600
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	481	190	108	69	62
Ertragsteuerforderungen	5	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.464	–	13	87	69
Liquide Mittel	3.922	26	938	44	1.290
Zwischensumme Segmentvermögen	81.565	9.356	8.563	200	27.021
Anteile an Tochterunternehmen	68.766	–	–	–	–
„At equity“ bewertete Beteiligungen	–	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	150.331	9.356	8.563	200	27.021
Rückstellungen	–447	–11	–9	–9	–20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–179	–69	–43	–3	–85
Sonstige Verbindlichkeiten	–994	–4	–23	–83	–38
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.620	–84	–75	–95	–143
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.821	–134	–1.906	–95	–7.412
Nettovermögen zum 31. Dezember 2016	118.510	9.222	6.657	105	19.609
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–29.086	–	–	–	–7.042
kurz	–1.115	–50	–1.831	–	–227
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269

								Tochterunternehmen	
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
	-	-	-	-	-	24	70	137	
	-	-	30.000	78.802	71.270	222.292	-	286.942	
	-	3.600	-	-	-	3.600	-	3.600	
	-	123	29	1.198	318	2.097	-	2.578	
	-	-	-	-	-	-	-	5	
	1.361	47	16	30	66	1.689	-2.447	11.706	
	27	3.483	2.531	1.193	3.231	12.763	91	16.776	
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-2.286	321.744	
	-	-	-	-	-	-	-68.766	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-71.052	321.744	
	-8	-33	-33	-24	-28	-175	-23	-645	
	-8	-179	-1.344	-1.224	-92	-3.047	-7	-3.233	
	-30	-275	-482	-1.402	-993	-3.330	436	-3.888	
	-46	-487	-1.859	-2.650	-1.113	-6.552	406	-7.766	
	-	-	-	-	-	-	-61.708	-61.708	
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680	
	-1.127	-487	-10.415	-55.950	-32.755	-110.281	-59.052	-201.154	
	261	6.766	22.161	25.273	42.130	132.184	-130.104	120.590	
	-	-	-7.748	-50.287	-30.442	-95.519	2.200	-122.405	
	-1.081	-	-808	-3.013	-1.200	-8.210	50	-9.275	
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680	

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2015

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
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	–	–	–	–
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

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2016		2015	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	86	–	1.100	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	36	–1	1	–3
Direktinvestitionen, gesamt	122	–1	1.101	–3
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.165	–	–	–
Tochterunternehmen, gesamt	8.165	–	–	–
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	8.287	–1	1.101	–3

									Tochterunternehmen	
BBV02	BBV03	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	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	-125.995		
-1.081	-	-	-1.577	-2.826	-1.300	-8.912	-	-18.118		
-1.081	-	-	-18.576	-54.500	-32.824	-16.828	450	-144.113		

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

Nahe stehende Unternehmen Nahe stehende Unternehmen und Personen des Konzerns sind die DEMIRE mit einem Stimmrechtsanteil von 77,70 % (das entspricht 10.963.878 Stimmrechten).

Vergütung des Vorstandes

in €	2016	2015
Erfolgsunabhängige Vergütungen		
Festgehalt	170.833	220.000
Sachbezüge und Sonstiges	10.642	12.178
Erfolgsabhängige Vergütungen	141.411	214.362
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	322.886	446.540
Aufwand für Altersversorgung	2.797	12.533
Gesamt	325.683	459.073

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

in T€	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	326	459
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	226	–
Vorstandsbezüge, gesamt	552	459

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 erfolgt ist.

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.

Die Vergütung des Vorstandes Frank Schaich erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Monate Januar und Februar 2016 gemäß Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft, der zum Ablauf des Monats Februar 2016 aufgehoben wurde. Mit Wirkung ab dem 1. März 2016 wurde Herr Schaich aufgrund seiner zusätzlichen Bestellung als Vorstandsmitglied der DEMIRE gemäß Vorstandsdienstvertrag mit der DEMIRE vergütet. Die dort geregelten kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen wurden durch Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 70 % von der Gesellschaft getragen. Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vom 31. Oktober 2016 vereinbarten Abgeltungsbeträge für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen des Vorstandes wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

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€ 48 (2014: T€ 35) 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	bis 10/2014 seit 11/2014 seit 11/2014 seit 06/2015 seit 07/2016	Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg Gründer und Komplementär der Obotritia Capital KGaA, Potsdam Aufsichtsratsvorsitzender der 1801 Deutsche Leibrenten AG Mitglied des Verwaltungsrats der Social Commerce SE
Markus Drews Stellvertretender Vorsitzender	ab 01.03.2016	seit 12/2014 seit 04/2016	Vorstand (COO) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG stell. Vorsitzender des Aufsichtsrats bei BF Direkt AG, Stuttgart
Prof. Andreas Steyer	ab 01.03.2016	seit 04/2013	Vorstandssprecher der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 02.02.2015) Mitglied ab 02.02.2015	ab 10/2007 bis 28.02.2016	seit 1997 seit 2002	Universitätsprofessor (emeritiert 2009) Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender	ab 07/2007 bis 29.02.2016	seit 07/2009 bis 08/2011 von 08/2011 bis 04/2013 seit 05/2013	Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe Vorstandsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG

Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Derzeit bestellt zum
Frank Schaich, CEO	57	17.09.2007	31.03.2017
Patrick Kaiser, CFO	41	01.11.2016	31.10.2019

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

Am 26. Januar 2017 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.

Gräfelfing, 27. März 2017

Fair Value REIT-AG



Frank Schach



Patrick Kaiser

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern 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.

Gräfelfing, 27. März 2017

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich
Vorstandsvorsitzender



Patrick Kaiser
Vorstand

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 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 § 315 a 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 27. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach
Wirtschaftsprüfer

Ehrnböck
Wirtschaftsprüfer

Compliance

- 100 Aufsichtsrat und Vorstand
- 102 Bericht des Aufsichtsrats
- 105 Bericht zur Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 2/2015

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 06/2015 Aufsichtsratsvorsitzender der 1801 Deutsche Leibrenten AG
 - seit 07/2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Social Commerce SE
- ferner ist Herr Elgeti Mitglied des Beirates von Laurus Property Partners

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, Langen
- seit 04/2016 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der BF Direkt AG, Stuttgart

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 jeweils in führenden Positionen tätig. Weitere Stationen waren von 2007 bis 2010 Partner bei der Global Gate Investment GmbH & Co. KG und von 2010 bis 2012 Sprecher der Geschäftsführung der VB Real Estate Services GmbH sowie Head of Real Estate für die Österreichische Volksbanken AG. 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 (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 31. März 2017

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.

Patrick Kaiser (Finanzvorstand)

Erstmals bestellt am 1. November 2016

Laufende Bestellung bis zum 31. Oktober 2019

Patrick Kaiser (geb. 1975) wurde mit Wirkung ab dem 1. November 2016 für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Herr Kaiser ist zugleich kaufmännischer Leiter der DEMIRE und Geschäftsführer der DEMIRE Immobilienmanagement GmbH. Herr Kaiser verfügt über eine langjährige Erfahrung mit leitender Verantwortung in den Finanzabteilungen börsennotierter Konzerne.

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 0,40 € je Aktie vorschlagen können.

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2016 weitere Anteile an Tochterunternehmen erworben und in den Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien investiert.

Der Vorstand plant, diese Strategie auch im laufenden Geschäftsjahr aktiv fortzusetzen, um so 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 die Überwachung und begleitende Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und seiner strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung des volatilen Kapitalmarktumfeldes.

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

Im Geschäftsjahr 2016 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und die Zwischenberichte bzw. Zwischenmitteilungen 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 1. Februar 2017 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB wurde vom Vorstand am 1. Februar 2017 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 durch den von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 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 2016 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 27. März 2017. 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 27. März 2017 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.

Veränderungen im Vorstand

Der langjährige Alleinvorstand und Vorstandsvorsitzende Herr Frank Schaich hat am 31. Oktober 2016 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsmandat zum Ablauf des 31. März 2017 niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bedankt sich ausdrücklich für die von Herrn Schaich seit September 2007 geleistete Arbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Mit Wirkung ab dem 1. November 2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Patrick Kaiser für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Fair Value REIT-AG ernannt. Herr Kaiser wird die Gesellschaft ab dem 1. April 2017 als Alleinvorstand führen. Der Aufsichtsrat wünscht ihm dabei viel Erfolg.

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

Gräfelfing, den 27. März 2017

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 2016 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 bestand in der Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Oktober 2016 aus einer Person. Seit dem 1. November 2016 besteht er aus zwei Personen. Der Vorstand 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.

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2016 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. 12. 2016 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 1. Februar 2017 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.
- **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 Aufsichtsratsstätigkeit zur Verfügung stehen soll.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

108	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG
109	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs.4 REIT-Gesetz
110	Methodik der Immobilienbewertung
112	Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG
116	Finanzkalender
118	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 2016 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 2016 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2016 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 21,72 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 9. Januar 2017 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hält nach unserem Kenntnisstand kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien der Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er direkt über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt.

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

Zum 31. Dezember 2016 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs.2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf T€ 290.542. Dies entspricht 91,9 % der gemäß § 12 Abs.2 ermittelten Aktiva in Höhe von T€ 316.193. 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 4. Juli 2016 wurde im Jahr 2016 eine Dividende von € 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind € 3.507.253,25 oder 100 % des Bilanzgewinnes 2015. Für das Geschäftsjahr 2016 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von € 0,40 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. € 5.611.605,20 auszuschütten, was 91,0 % des Jahresüberschusses nach HGB 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 (2012 bis 2016) summierten sich auf 94,8 Mio. € und betragen somit 34,9 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von T€ 271.780. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2016 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 auf T€ 182.298. Das entspricht 62,7 % des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von T€ 290.542.

§ 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende

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

Fair Value REIT-AG

Gräfelng, 27. März 2017

Frank Schaich
Vorstandsvorsitzender

Patrick Kaiser
Vorstand

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 2016 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 mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

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

Marktinstabilität

Gemäß der Richtlinie 1 der RICS Valuation-Professional Standards weist CBRE in ihren Gutachten vom 21. und 23. Februar 2017 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 2016

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2015 [T€]	Marktwert 31.12.2016 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Direktinvestitionen									
Appen Hauptstraße 56e/56d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	170	140	-30	-17,6
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.120	1.070	-50	-4,5
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.800	8.450	-350	-4,0
Barmstedt Königstr. 19-21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.410	1.390	-20	-1,4
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	210	210	-	-
Neumünster Kuhberg 17-19	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.200	15.200	-	-
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	610	570	-40	-6,6
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	890	830	-60	-6,7
Chemnitz Hartmannstraße 1	n/a	Sonstiges	2000	-	3.520	1.690	1.690	-	-
Dresden Königsbrücker Str. 121 a	n/a	Sonstiges	1997	-	8.574	9.710	9.730	20	0,2
Köln Marconistr. 4-8	n/a	Sonstiges	1990	-	13.924	3.750	3.710	-40	-1,1
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	n/a	Sonstiges	1996	-	14.727	7.570	7.460	-110	-1,5
Neubrandenburg Friedrich-Engels- Ring 52	n/a	Büro	1996	-	4.705	7.190	7.060	-130	-1,8
Potsdam Großbeerenstr. 231	n/a	Büro	1995	-	2.925	3.730	4.180	450	12,1
Meschede Zeughausstr. 13	n/a	Handel	1989	-	1.673	431	430	-1	-0,2
Waltrop Bahnhofstraße 20 a-e	n/a	Handel	1989	-	1.742	2.550	2.530	-20	-0,8
Zwischensumme Direktinvestitionen					77.455	65.031	64.650	-381	-0,6

Diskontierungs- zins 31.12.2016 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2016 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]
6,70	6,20	212	–	1,0	100,0	21	21	15,2	15,2	100,00
6,50	6,00	997	40	8,9	99,3	80	81	7,5	7,6	100,00
6,50	6,00	9.184	358	7,5	96,2	644	670	7,6	7,9	100,00
6,60	6,10	1.257	–	7,9	100,0	102	102	7,3	7,3	100,00
6,65	6,15	316	–	0,8	100,0	22	22	10,3	10,3	100,00
6,90	6,30	11.808	–	8,6	100,0	1.046	1.046	6,9	6,9	100,00
6,90	6,40	787	–	0,8	100,0	59	59	10,3	10,3	100,00
6,70	6,20	1.346	198	0,9	84,5	78	92	9,4	11,1	100,00
–	–	300	–	0,7	100,0	41	41	2,4	2,4	100,00
7,80	7,30	11.554	–	12,5	100,0	761	761	7,8	7,8	100,00
7,90	7,50	9.640	–	6,1	100,0	334	334	9,0	9,0	100,00
8,30	7,80	10.940	–	3,2	100,0	776	776	10,4	10,4	100,00
7,55	7,10	7.228	1.371	3,3	83,0	600	723	8,5	10,2	100,00
6,75	6,25	3.828	120	5,4	94,9	314	330	7,5	7,9	100,00
7,70	7,00	1.095	–	2,5	100,0	42	42	9,8	9,8	100,00
7,75	7,25	2.124	250	3,7	92,7	225	242	8,9	9,6	100,00
		72.615	2.337	6,7	96,3	5.143	5.341	8,0	8,3	

Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2016

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31.12.2015 [T€]	Marktwert 31.12.2016 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Tochterunternehmen									
Teltow Rheinstr. 8	IC07	Büro	1995	–	5.324	9.100	9.140	40	0,4
Krefeld Gutenbergstr. 152/ St.Töniser Str. 12	BBV06	Handel	1990	–	8.417	3.670	3.600	–70	–1,9
Chemnitz Hartmannstr. 3a–7	IC12	Büro	1997	–	4.226	7.880	7.480	–400	–5,1
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV14	Büro	1997	–	4.134	6.100	6.370	270	4,4
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV14	Handel	1995	–	7.479	65.000	64.900	–100	–0,2
Querfurt Nebraer Tor 5	BBV08	Handel	1992	–	32.020	11.100	11.400	300	2,7
Zittau Hochwaldstraße/Mittelweg	BBV08	Handel	1992	–	48.840	14.800	18.600	3.800	25,7
Celle Vor den Fuhren 2	BBV10	Handel	1992	–	21.076	7.200	6.930	–270	–3,8
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV10	Handel	1993	–	96.822	20.900	25.100	4.200	20,1
Genthin Altmärker Str. 5	BBV10	Handel	1998	–	3.153	473	462	–11	–2,3
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV10	Büro	1994	–	6.003	13.800	14.200	400	2,9
Münster Hammer Str. 455–459	BBV10	Handel	1991	–	15.854	7.310	7.340	30	0,4
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV10	Handel	1989	–	7.502	3.140	3.170	30	1,0
Lutherstadt Wittenberg Lerchenberg- str.112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV10	Handel	1994	–	20.482	21.700	21.600	–100	–0,5
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC15	Büro	1998	–	4.718	3.960	4.010	50	1,3
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	IC15	Büro	1997	–	3.246	5.890	5.990	100	1,7
Quickborn Paskalkehre 15/15a	IC15	Büro	1997	–	33.255	13.500	15.600	2.100	15,6
Zwischensumme Tochterunternehmen					322.551	215.523	225.892	10.369	4,8
Konzern, gesamt					400.006	280.554	290.542	9.988	3,6

Diskontierungs- zins 31.12.2016 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2016 [%]	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 [%]
6,60	6,10	9.913	209	2,4	95,9	756	789	8,3	8,6	78,16
7,60	7,10	4.575	723	5,3	86,5	285	329	7,9	9,1	62,23
7,00	6,30	8.380	601	2,6	94,6	613	648	8,2	8,7	53,95
8,10	7,50	8.791	1.484	1,6	72,2	547	758	8,6	11,9	51,01
6,10	5,60	19.307	679	5,0	97,9	4.380	4.473	6,7	6,9	51,01
7,70	7,00	9.331	–	5,7	100,0	981	981	8,6	8,6	58,22
6,60	6,10	17.447	484	11,6	95,1	1.297	1.364	7,0	7,3	58,22
7,50	7,00	10.611	–	6,0	100,0	595	595	8,6	8,6	45,17
8,50	7,75	30.543	18.553	3,7	62,5	1.536	2.457	6,1	9,8	45,17
8,50	7,70	1.275	320	1,8	95,4	62	65	13,3	14,0	45,17
7,70	7,10	13.681	4.808	2,4	64,1	894	1.395	6,3	9,8	45,17
7,60	6,90	7.353	–	2,1	100,0	716	716	9,8	9,8	45,17
8,40	7,90	4.207	–	2,3	100,0	302	302	9,5	9,5	45,17
6,60	6,10	14.710	854	6,2	94,9	1.664	1.754	7,7	8,1	45,17
7,60	7,10	5.845	–	0,9	100,0	462	462	11,5	11,5	48,17
6,60	6,10	5.110	396	2,3	89,2	417	467	7,0	7,8	48,17
6,70	6,20	10.570	–	5,2	99,3	1.143	1.151	7,3	7,4	48,17
		181.651	29.111	4,8	89,0	16.651	18.707	7,4	8,3	
		254.266	31.447	5,2	90,6	21.794	24.047	7,5	8,3	

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

11. Mai 2017	Quartalsmitteilung 1. Quartal 2017
2. Juni 2017	Jahreshauptversammlung, München
10. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 2017
9. November 2017	Quartalsmitteilung 3. Quartal 2017
November 2017	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Fair Value REIT-AG

Würmstraße 13 a
82166 Gräfelfing
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-0
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 30. März 2017

Vorstand

Frank Schaich (Vors.)
Patrick Kaiser

Aufsichtsrat

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

Bildquellen

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

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.