

Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2009 bis zum
31. Dezember 2009
der
Fair Value REIT-AG
München

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

Bilanz

		31.12.2009	Vorjahr
Anhang		€	€
A K T I V A			
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	3.793,00	1.980,00
Sachanlagen	(4)	48.352.461,00	50.914.095,00
Finanzanlagen	(5)	41.580.753,12	42.861.104,55
		<u>89.937.007,12</u>	<u>93.777.179,55</u>
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	341.910,65	204.628,77
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(7)	121.904,16	202.665,37
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(8)	0,00	10.308,31
Sonstige Vermögensgegenstände	(9)	136.979,58	853.256,67
		<u>600.794,39</u>	<u>1.270.859,12</u>
Wertpapiere			
Eigene Anteile	(10)	271.823,20	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	(11)	1.467.935,46	7.710.845,19
		<u>2.340.553,05</u>	<u>8.981.704,31</u>
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	(12)	188.414,00	161.046,38
Summe Aktiva		<u>92.465.974,17</u>	<u>102.919.930,24</u>
P A S S I V A			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		47.034.410,00	47.034.410,00
Kapitalrücklage		3.712.465,49	6.425.327,46
Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile		271.823,20	0,00
Andere Gewinnrücklagen (gemäß § 13 REITG)		0,00	377.823,00
	(13)	<u>51.018.698,69</u>	<u>53.837.560,46</u>
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(14)	56.913,00	51.295,00
Sonstige Rückstellungen	(15)	539.036,00	597.327,00
		<u>595.949,00</u>	<u>648.622,00</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	40.551.451,36	47.191.591,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(17)	252.149,64	556.546,33
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		73,37	15.039,97
Sonstige Verbindlichkeiten	(18)	46.956,36	669.913,25
		<u>40.850.630,73</u>	<u>48.433.090,78</u>
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>695,75</u>	<u>657,00</u>
Summe Passiva		<u>92.465.974,17</u>	<u>102.919.930,24</u>

Fair Value REIT-AG, München

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

		2009	Vorjahr
	Anhang	€	€
Umsatzerlöse	(21)	3.864.292,22	3.979.610,32
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(22)	<u>-1.593.420,03</u>	<u>-2.020.557,16</u>
Nettovermietungsergebnis		2.270.872,19	1.959.053,16
Allgemeine Verwaltungskosten	(23)	-2.064.727,61	-2.338.077,53
Sonstige betriebliche Erträge	(24)	159.054,99	1.805.434,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	<u>-1.683.225,00</u>	<u>-810.657,23</u>
Betriebsergebnis		-1.318.025,43	615.753,32
Erträge aus Beteiligungen	(26)	2.151.576,86	3.305.367,08
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	(27)	-1.167.594,17	-535.095,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(28)	81.397,67	103.568,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(28)	<u>-2.566.216,70</u>	<u>-3.111.770,68</u>
Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-2.818.861,77	377.823,00
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		2.712.861,97	0,00
Entnahmen aus (Vj. Einstellung in andere) anderen Gewinnrücklagen gemäß § 13 REITG	(13)	<u>105.999,80</u>	<u>-377.823,00</u>
Bilanzgewinn		<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009

Anhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG ist als Muttergesellschaft in den von ihr erstellten Konzernabschluss einbezogen. Jahresabschluss und Konzernabschluss werden im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt.

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (€) ausgewiesene Anhangangaben erfolgen teilweise in Tausend (T€) oder Millionen Euro (Mio.€). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert, wobei die sonstigen Steuern (Grundsteuer) innerhalb der Immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und im Anhang genannt werden.

Durch die am 6. Dezember 2007 erfolgte Eintragung der Firma „Fair Value REIT-AG“ in das Handelsregister (HRB 168882 beim Amtsgericht München) ist die Gesellschaft seit Beginn des Wirtschaftsjahres 2007 von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr beibehalten worden. Das in Artikel 66 Abs. 3 EGHGB kodifizierte Wahlrecht zur vorzeitigen Erstanwendung des BilMoG im Geschäftsjahr 2009 wurde nicht ausgeübt. Eine Ausweisänderung betrifft die Ansprüche aus noch nicht abgerechneten Nebenkostenschätzungen, die bisher unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen waren und nunmehr als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen werden. Der Vorjahresausweis (€ 105.200,00) wurde entsprechend angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Nutzungsdauer für die direkt gehaltenen Immobilien beträgt 50 Jahre. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 werden als Sammelposten erfasst und im Jahr der Bildung und in den folgenden 4 Jahren mit je 20% abgeschrieben; Anschaffungswerte bis € 150,00 werden aufwandswirksam behandelt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen auf niedrigere beizulegende Zeitwerte abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sacheinlagen wurden in Ausübung des Wahlrechts nicht zum Zeitwert, sondern zum niedrigeren Ausgabebetrag der dafür gewährten Aktien angesetzt. Soweit vorgeschrieben oder angezeigt, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte. Gewinnausschüttungen der Fondsgesellschaften werden den jeweiligen gesellschaftsvertraglichen Regeln entsprechend im Jahr der Beschlussfassung über die Gewinnverwendung bzw. über die Vorabauschüttung aus dem Jahresüberschuss vereinnahmt. Sofern bei fehlenden bzw. nicht ausreichenden Gewinnvorträgen oder Jahresüberschüssen die Auskehrung der Liquidität beschlossen ist, wird diese als Kapitalrückzahlung den Beteiligungenbuchwert mindernd behandelt.

Die Gegenstände des Umlaufvermögens sind ausgehend von den Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben. Eigene Aktien sind höchstens zum Jahresschlusskurs im Xetra-Handel bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2009	2.582,54	602,54	1.980,00
Zugänge	<u>2.852,50</u>	<u>1.039,50</u>	<u>1.813,00</u>
Stand 31.12.2009	<u>5.435,04</u>	<u>1.642,04</u>	<u>3.793,00</u>

Es handelt sich ausschließlich um EDV-Software.

(4) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Grundstücke und Bauten	Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2009 / 31.12.2009	<u>51.831.681,91</u>	<u>33.969,98</u>	<u>51.865.651,89</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2009	940.115,91	11.440,98	951.556,89
Zugänge			
Planmäßige Abschreibungen	868.068,00	10.341,00	878.409,00
Außerplanmäßige Abschreibungen	<u>1.683.225,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.683.225,00</u>
Stand 31.12.2009	<u>3.491.408,91</u>	<u>21.781,98</u>	<u>3.513.190,89</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2009	<u>50.891.566,00</u>	<u>22.529,00</u>	<u>50.914.095,00</u>
Stand 31.12.2009	<u>48.340.273,00</u>	<u>12.188,00</u>	<u>48.352.461,00</u>

Der Ausweis der Grundstücke und Bauten zum 31. Dezember 2009 betrifft ausschließlich das Sparkassen-Portfolio. Das zum Bilanzstichtag eingeholte Bewertungsgutachten weist Marktwerte von T€ 45.527 aus, welche somit die Buchwerte um T€ 4.496 unterschreiten. Die Wertminderung wird i. H. v. T€ 2.813 (Betrag, der durch planmäßige Abschreibungen über einen Vierjahres-Zeitraum ausgeglichen wird) als vorübergehend angesehen. Darüber hinausgehende Wertminderungen werden als dauernd angesehen, weshalb eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert i. H. v. T€ 1.683 gebucht wurde.

Größter Einzelmietler ist die Sparkasse Südholstein. Sie hatte im Dezember 2007 die von ihr genutzten Gebäude für die Dauer von durchschnittlich 15,5 Jahren angemietet, wobei sie das zweimalige Recht hat, das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern. Der Mietzins betrug im Berichtsjahr gewichtet € 7,61 je qm und verändert sich seit dem zweiten Mietjahr jährlich mit Wirkung ab Dezember entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000=100).

(5) Finanzanlagen

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2009	14.523.705,20	28.872.494,80	43.396.200,00
Zugänge	0,00	66.571,26	66.571,26
Umbuchungen	1.299.578,14	-1.299.578,14	0,00
Abgänge (Liquiditätsentnahmen)	-53.198,14	-143.724,55	-196.922,69
Stand 31.12.2009	<u>15.770.085,20</u>	<u>27.495.763,37</u>	<u>43.265.848,57</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2009	0,00	535.095,45	535.095,45
Zugänge	1.150.000,00	0,00	1.150.000,00
Umbuchungen	449.578,14	-449.578,14	0,00
Stand 31.12.2009	<u>1.599.578,14</u>	<u>85.517,31</u>	<u>1.685.095,45</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2009	<u>14.523.705,20</u>	<u>28.337.399,35</u>	<u>42.861.104,55</u>
Stand 31.12.2009	<u>14.170.507,06</u>	<u>27.410.246,06</u>	<u>41.580.753,12</u>

Die Umbuchung erfolgte für den IC13, nachdem aufgrund von Gesellschafteraustritten die Mehrheit der Anteile zum 31. Dezember 2009 bei Fair Value liegt. Die Anteile am IC13 wurden im Hinblick darauf, dass Einnahmenüberschüsse nicht mehr erwartet werden, mit T€ 850 in voller Höhe abgeschrieben. Die Anteile am IC07 wurden mit T€ 300 auf den erwarteten Barwert der Einnahmenüberschüsse abgeschrieben.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008
Verbundene Unternehmen		
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg ("IC 01")	715.223,96	715.223,96
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg ("IC 03")	1.902.681,04	1.902.681,04
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, Regensburg ("IC 07")	4.322.510,85	4.622.510,85
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg ("IC 13") ..	0,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	2.354.251,61	2.407.449,75
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	<u>4.875.839,60</u>	<u>4.875.839,60</u>
	<u>14.170.507,06</u>	<u>14.523.705,20</u>
Beteiligungen		
IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG, Regensburg ("IC 10")	0,00	0,00
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg ("IC 12")	1.502.635,89	1.502.635,89
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg ("IC 13") ..	0,00	850.000,00
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg ("IC 15") ...	3.521.689,43	3.665.413,98
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02")	100.000,00	100.000,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München ("BBV 09")	5.805.830,10	5.749.600,10
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	9.837.039,55	9.826.698,29
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	<u>6.643.051,09</u>	<u>6.643.051,09</u>
	<u>27.410.246,06</u>	<u>28.337.399,35</u>
	<u><u>41.580.753,12</u></u>	<u><u>42.861.104,55</u></u>

Für zehn Kommanditanteile, einschließlich bisher treuhänderisch von der IC Fonds GmbH, Unterschleißheim, gehaltener Anteile, ist die Fair Value mit der von ihr übernommenen Hafteinlage handelsregisterlich eingetragen. Für zwei weitere ist die Eintragung beantragt.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital in % 31.12.2009	Eigen- kapital 31.12.2009	Jahres- ergebnis 2009
Verbundene Unternehmen			
1 IC 01	55,79	566.649,82	-5.286,23
2 IC 03	71,58	1.949.175,21	90.917,60
3 IC 07	75,73	6.779.250,90	-24.357,88
4 IC 13	50,04	4.912.383,80	-94.779,83
5 BBV 03	53,79	6.517.411,96	289.021,01
6 BBV 06	55,55	10.693.063,14	-893.106,54
Beteiligungen			
7 IC 10	26,14	-1.402.629,19	-96.850,01
8 IC 12	40,22	6.661.374,50	122.743,39
9 IC 15	38,37	15.601.142,25	-210.454,49
10 Chemnitz-Passage KG (gehalten von Nr. 9)	94,16	-3.255.724,64	-402.245,05
11 BBV 02	39,68	259.873,83	49.354,66
12 BBV 09	25,10	14.420.523,56	3.624.767,40
13 BBV 10	38,37	8.075.604,16	2.461.731,84
14 BBV 14	45,09	12.049.462,85	602.011,48

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2009	Vorjahr
Mietforderungen	159.048,65	99.428,77
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr	<u>182.862,00</u>	<u>105.200,00</u>
	<u>341.910,65</u>	<u>204.628,77</u>

Die Mietforderungen sind kurzfristig fällig. Einzelwertberichtigungen waren nicht erforderlich.

Bei den Ansprüchen aus der Weiterbelastung von Nebenkosten sind die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen aufgerechnet. Vorauszahlungsüberhänge bestehen nicht.

(7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	31.12.2009	Vorjahr
IC 03		
Darlehen	120.000,00	0,00
Zinsen auf Darlehen	1.904,16	0,00
BBV 06		
Darlehen	0,00	200.000,00
Zinsen auf Darlehen	<u>0,00</u>	<u>2.665,37</u>
	<u>121.904,16</u>	<u>202.665,37</u>

Der IC Fonds & Co. Forum Neuss KG wurde ein Kreditrahmen i. H. v. € 150.000,00 gewährt, wovon am Bilanzstichtag € 120.000,00 in Anspruch genommen sind. Der Zinssatz für in Anspruch genommene Darlehen ist mit 5% festgelegt. Die gewährten Darlehen sind mit jeweils € 60.000,00 am 30. Juni 2010 sowie am 31. Dezember 2010 zur Rückzahlung fällig. Darlehenssicherungen bestehen nicht.

(8) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Der Vorjahresausweis betrifft Zinsen auf eine Kaufpreisforderung gegenüber der IC Immobilien Holding AG in Höhe von € 10.308,31.

(9) Sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2009	Vorjahr
Restliche Kaufpreiszahlungen	0,00	593.365,68
Ansprüche aus Rückdeckungsversicherung	73.136,42	66.015,86
Geleistete Mietkautionen	7.650,00	13.140,00
Rückabwicklung Kaufvertrag	18.426,50	12.688,44
Sonstige Weiterbelastungen	0,00	100.243,94
Umsatzsteuerüberhang	7.675,29	0,00
Verschiedenes	30.091,37	67.802,75
	<u>136.979,58</u>	<u>853.256,67</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	<u>73.136,42</u>	<u>66.015,86</u>

(10) Eigene Anteile

Der Vorstand beschloss am 24. September 2009 den Beginn eines Aktienrückkaufprogramms und machte damit von der durch die Hauptversammlung am 29. Mai 2009 erteilten Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gem. § 71 Ziff. 8 AktG bis zum 28. Mai 2014 im Gesamtumfang von bis zu 10% des Grundkapitals Gebrauch. Der Aktienrückkauf begann am 25. September 2009 und endete planmäßig am 29. Januar 2010. Im Zuge des Programms sollte eine Gesamtzahl von bis zu 100.000 Aktien bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft erworben werden. Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden 59.092 Aktien erworben. Bis zum Ende des Aktienrückkaufprogramms wurden 81.310 Aktien bzw. 0,86% des Grundkapitals erworben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln.

Die bis zum Bilanzstichtag erworbenen eigenen Anteile haben sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl	Anschaffungs- kosten €	durch- schnittlicher Kurswert je Aktie €	auf Erwerb entfallender Betrag am Grundkapital €	auf Erwerb entfallender Anteil am Grundkapital %
Aktienerwerbe 2009					
September	770	3.598,65	4,6736	3.850,00	0,008%
Oktober	24.462	118.243,56	4,8338	122.310,00	0,260%
November	15.604	72.576,43	4,6511	78.020,00	0,166%
Dezember	18.256	84.498,73	4,6285	91.280,00	0,194%
	<u>59.092</u>	<u>278.917,37</u>	4,7201	<u>295.460,00</u>	<u>0,628%</u>
Anschaffungs- nebenkosten		10.500,00	0,1777		
	<u>59.092</u>	<u>289.417,37</u>	4,8977	<u>295.460,00</u>	<u>0,628%</u>
Abwertung auf niedrigeren Stichtagskurs		<u>-17.594,17</u>			
Stand 31.12.2009	<u>59.092</u>	<u>271.823,20</u>	<u>4,6000</u>	<u>295.460,00</u>	<u>0,628%</u>

(11) Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den Bankguthaben handelt es sich ausschließlich um frei verfügbare laufende Konten.

(12) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien, vorausbezahlte Gebühren eines Designated Sponsor-Vertrages sowie um eine Einmalzahlung für einen Zinsswap, die über die Gesamtlaufzeit des Swapgeschäftes von 10 Jahren bis 30. Juni 2018 rätierlich aufgelöst wird.

(13) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.01.2009	Umbuchung	Jahres- fehlbetrag	Entnahme aus Rücklagen	Stand 31.12.09
Gezeichnetes Kapital	47.034.410,00	0,00	0,00	0,00	47.034.410,00
Kapitalrücklage	6.425.327,46	0,00	0,00	-2.712.861,97	3.712.465,49
Gewinnrücklagen					
Rücklage für eigene Anteile	0,00	271.823,20	0,00	0,00	271.823,20
Rücklage gem. § 13 REITG	377.823,00	-271.823,20	0,00	-105.999,80	0,00
Bilanzgewinn	0,00		-2.818.861,77	2.818.861,77	0,00
	<u>53.837.560,46</u>	<u>0,00</u>	<u>-2.818.861,77</u>	<u>0,00</u>	<u>51.018.698,69</u>

Das Grundkapital ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. September 2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu € 21.150.000,00 (Genehmigtes Kapital 1) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2009 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben.

Die im Jahre 2008 gebildete Rücklage gem. § 13 Nr. 3 REITG wurde mit € 271.823,20 zur Bildung einer Rücklage für eigene Anteile verwandt und mit € 105.999,80 zu Gunsten des Bilanzergebnisses aufgelöst. Zum restlichen Ausgleich des Jahresfehlbetrags wurden € 2.712.861,97 aus der Kapitalrücklage entnommen.

(14) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Es handelt sich um die dem Vorstand erteilte Zusage einer einmaligen Kapitalzahlung im Betrag von € 195.977,16 im Erlebens- bzw. Todesfall. Die Verpflichtung hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1.1.2009	51.295,00
Zuweisung zu Lasten Personalaufwand	<u>5.618,00</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>56.913,00</u></u>

Die Bewertung erfolgt mit dem Teilwert entsprechend § 6a EStG und auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens der Mercer Deutschland GmbH, München. Der Rechnungszinsfuß beträgt unverändert 6,0% p. a..

Für sämtliche Verpflichtungen hat die Gesellschaft eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, deren ebenfalls versicherungsmathematisch ermittelter Aktivwert unter den sonstigen Vermögensgegenständen mit € 73.136,42 ausgewiesen ist.

(15) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2009	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009
Personalbereich					
Abfindungsverpflichtung	0,00	0,00	0,00	277.556,00	277.556,00
Tantiemen	70.000,00	-70.000,00	0,00	15.000,00	15.000,00
Urlaubsverpflichtungen	21.700,00	-17.510,00	0,00	0,00	4.190,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.938,00	-1.378,63	-559,37	700,00	700,00
	<u>93.638,00</u>	<u>-88.888,63</u>	<u>-559,37</u>	<u>293.256,00</u>	<u>297.446,00</u>
Sonstige					
Rechnungsnachlauf	283.654,33	-142.814,80	-121.639,53	32.430,00	51.630,00
Aufsichtsratsvergütung	37.202,67	-29.583,87	-7.618,80	26.350,00	26.350,00
Kosten des Jahresabschlusses	182.832,00	-170.959,34	-162,66	151.900,00	163.610,00
	<u>503.689,00</u>	<u>-343.358,01</u>	<u>-129.420,99</u>	<u>210.680,00</u>	<u>241.590,00</u>
	<u>597.327,00</u>	<u>-432.246,64</u>	<u>-129.980,36</u>	<u>503.936,00</u>	<u>539.036,00</u>

Zum 30. September 2009 ist Herr Heiler aus dem Vorstand der Fair Value ausgeschieden; der ursprünglich bis zum 30. November 2012 laufende Anstellungsvertrag endete am 31. Dezember 2009. Die im Januar 2010 fällige Barabfindung i. H. v. € 265.000,00 sowie zugesagte Sachleistungsverpflichtungen wurden zurückgestellt.

(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.12.2009	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.281.451,36	14.181.591,23
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	10.540.000,00	3.280.000,00
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	<u>28.730.000,00</u>	<u>29.730.000,00</u>
	<u>40.551.451,36</u>	<u>47.191.591,23</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert	<u>40.551.451,36</u>	<u>47.191.591,23</u>

Der Bilanzausweis ergibt sich unter Einbeziehung einer Zinsabgrenzung von € 41.451,36 (Vj. € 48.591,23).

Es handelt sich um zwei Kredite der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz (WIB), Der ursprünglich zum 31. Juli 2009 fällige Kredit I wurde unter geänderten Konditionen bis zum 30. Juni 2011 verlängert. Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	Kredit I	Kredit II
Ursprüngliche Darlehenssumme	16.133.000,00	€ 33.690.000,00
Stand 31.12.2009	€ 7.500.000,00	€ 33.010.000,00
Tilgung	Halbjährliche Mindesttilgungen von € 250.000,00 ab 31.01.10 sowie teilweise Rückzahlung bei aus Objektverkäufen resultierenden Fondsausschüttungen bzw. bei Verkauf von verpfändeten Fondsanteilen. Daneben sind freie liquide Mittel, die am 31.12. eines jeden Jahres € 1.500.000,00 übersteigen und nicht für eine nach dem REIT-Gesetz verpflichtende Ausschüttung im Folgejahr benötigt werden, zur Tilgung zu verwenden.	Vierteljährliche Tilgungen
Endfällig	30.6.2011	30.6.2018
Verzinsung	1-Monats-EURIBOR zuzügl. 4,75% Marge	3-Monats-EURIBOR zuzügl. 1,06% Marge
Besicherung	Verpfändung von Fondsanteilen	Grundschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinssicherung	Keine	Abschluss eines betrags- und fristenkongruenten Swaps mit der WIB auf 4,94% gegen 3-Monats-EURIBOR.
Covenants		
Beleihungsgrenze (LTV)	Inanspruchnahme dieser Kredite (zzgl. Avalinanspruchnahme von derzeit 2,3 Mio.€) darf maximal 20% des anteiligen Gesamt-NAV der verpfändeten Fondsanteile betragen.	LTV-Test alle zwei Jahre ab 12/2009. Die Kreditvaluta darf 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen.
Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)	Die zukünftigen Ausschüttungen aus den verpfändeten Fondsanteilen müssen auf Jahresbasis bezogen auf das Risikokapital eine Kapitaldienstfähigkeit von mindestens 18% p.a. ermöglichen.	Die voraussichtlichen Nettomieteinkünfte müssen den Kapitaldienst zu mindestens 110% decken. Bei Unterschreitung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.

Zu den Covenants ist anzumerken:

Die Beleihungsgrenzen wurden eingehalten. Die für den Kredit II zugesagte Mindest-DSCR (110% auf Basis der fest kontrahierten Mietverträge und nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten von mindestens 8,7%) wurde per 30. September 2009 sowie per 31. Januar 2010 (109%) geringfügig verfehlt.

Die Bank hat sich mit Schreiben vom 19. Februar 2010 (im Hinblick insbesondere auf den erwarteten Abbau des Leerstandes) bereit erklärt, auf die Einrichtung des Cash-Sweep-Kontos und die Einzahlung der monatlichen Überschüsse auf dieses Konto bis auf Weiteres abzusehen. Die Bank erwartet aber, dass der Mindest-DSCR spätestens zum 31. Januar 2011 wieder eingehalten wird.

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen Bewertungsleistungen sowie laufende Immobilienaufwendungen.

(18) Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2009	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer	0,00	475.160,06
Weiterzuleitende Kautionen (Airport Office II, Düsseldorf)	0,00	175.282,59
Kreditorische Debitoren	22.782,12	0,00
Übrige	<u>24.174,24</u>	<u>19.470,60</u>
	<u><u>46.956,36</u></u>	<u><u>669.913,25</u></u>

Die Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

(19) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen

Im Rahmen des in 2008 erfolgten Verkaufs des Bürogebäudes Airport Office II, Düsseldorf, ist die Gesellschaft für einen Mietvertrag eine auf fünf Jahre befristete Einstandspflicht eingegangen, die auf T€ 42 begrenzt ist.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Rahmen des Verkaufs Gewährleistungsverpflichtungen bezüglich der Umlagefähigkeit von Nebenkosten übernommen. Die Gewährleistung verjährt in fünf Jahren nach Vertragsschluss. Das Kostenvolumen wird auf € 9.600 p. a. beziffert.

Rechtsstreitigkeiten

Ferner hat sich die Gesellschaft gegenüber dem Erwerber dazu verpflichtet, auf Zahlung gerichtete Mängelansprüche gegen den Generalübernehmer des Objekts Airport Office II gerichtlich geltend zu machen. Da keine außergerichtliche Einigung erzielt werden konnte, hat die Gesellschaft am 13. Juni 2009 Klage beim Landgericht Düsseldorf erhoben. Der Verhandlungstermin ist auf den 18. Mai 2010 angesetzt. Fair Values Risiko ist auf die Kosten der 1. Instanz begrenzt und wird auf T€ 15 geschätzt.

Haftung gemäß § 3 Nr. 70 EStG

Die Veräußerung des Sparkassenportfolios an die Gesellschaft ist gemäß § 3 Nr. 70 EStG beim Verkäufer steuerbegünstigt, indem nur der halbe Steuersatz auf den eventuell entstehenden Veräußerungsgewinn angewandt wird. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Steuerbegünstigung rückwirkend entfallen. Wenn die Gesellschaft innerhalb von vier Jahren seit Vertragsabschluss (5./6. Oktober 2007) ihren Status als REIT-Aktiengesellschaft verliert, haftet sie gemäß § 3 Nr.70 EStG als

Grundstückserwerberin für die sich aus einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebende Steuer.

(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Asset Management und Corporate Services Vertrag/Vertrag über Rechnungswesen

Die Gesellschaft hatte ursprünglich mit der IC Fonds GmbH (ICF), Unterschleißheim, einen Dienstleistungsvertrag für die Laufzeit vom 1. Juli 2007 bis zum 30. Juni 2011 geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme des Asset Managements und des Rechnungswesens verpflichtet. Als Vergütung sollte die ICF ab dem 1. Januar 2008 bei Anrechnung von Vergütungen für vergleichbare Leistungen auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften jährlich einen Betrag in Höhe von 20% der sich für das jeweilige Geschäftsjahr ergebenden Dividende erhalten.

Dieser Vertrag wurde mit Ablauf des 30. September 2009 entschädigungslos aufgehoben und das Asset Management von der Gesellschaft selbst übernommen. Für die Zeit ab dem 1. Oktober 2009 wurde ein Vertrag über das Rechnungswesen mit der ICF-Schwestergesellschaft IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, abgeschlossen. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung von netto jährlich € 100.000,00 und einer variablen Vergütung i. H. v. 0,25% der (nach IFRS ermittelten) anteilig auf Fair Value entfallenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Der Vertrag kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2012 gekündigt werden und verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, wenn er nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird.

Für das Geschäftsjahr (ab 1. Oktober 2009) ergab sich ein Aufwand von T€ 38 zzgl. Umsatzsteuer.

Property Management Vertrag

Mit der IC Immobilien Service GmbH (ICIS), Unterschleißheim, besteht ein Dienstleistungsvertrag, in dem sich diese zur Bewirtschaftung des von der Gesellschaft unmittelbar gehaltenen Grundbesitzes verpflichtet. Das jährliche Entgelt beträgt 3% der Jahres-Istmierte ohne Nebenkosten; Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Neuvermietungen werden gesondert vergütet.

Auch dieser Vertrag wurde mit Ablauf des 30. September 2009 entschädigungslos aufgehoben und für die Zeit ab dem 1. Oktober 2009 durch einen neuen Vertrag mit der ICIS ersetzt, der bis auf redaktionelle Anpassungen dem Vorvertrag entspricht und zusätzliche Berichtspflichten hinsichtlich der von ICIS verwalteten Immobilien im Beteiligungsportfolio der Auftraggeberin ohne Zusatzvergütung beinhaltet. Das jährliche Entgelt beträgt 3% der Jahres-Istmierte ohne Nebenkostenumlagen des Direktbesitzes; Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neuvermietungen sowie alle weiteren Sonderleistungen werden gesondert vergütet. Der Vertrag kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2012 gekündigt werden und verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, wenn er nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird.

Die auf das Geschäftsjahr 2009 entfallende Vergütung betrug T€ 96 zzgl. T€ 9 Mietvermittlungsprovisionen.

Auftrag zur Wertermittlung von Immobilien

Ein mit CB Richard Ellis GmbH, Berlin, bestehender Vertrag zur jährlichen Immobilienbewertung hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2011 und ein verbleibendes Auftragsvolumen von insgesamt T€ 160.

Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB

Die persönliche Haftung der Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Hafteinlagen bei nachfolgenden Fondsgesellschaften entsprechend § 172 Abs. 4 HGB wiederaufgelebt:

	T€	T€
IC 10	157	157
IC 12	0	401
BBV 10	2.031	2.028
BBV 14	61	61
	<u>2.249</u>	<u>2.647</u>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(21) Umsatzerlöse

	2009	Vorjahr
Mieten		
Sparkassen-Portfolio	3.225.131,96	3.182.492,56
Airport Office II, Düsseldorf	69,33	226.835,72
Mieterumlagen		
Sparkassen-Portfolio	639.090,06	529.907,69
Airport Office II, Düsseldorf	0,87	40.374,35
	<u>3.864.292,22</u>	<u>3.979.610,32</u>

(22) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Es handelt sich ausschließlich um objektbezogene Aufwendungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2009	Vorjahr
Energiekosten und Wasserverbrauch	167.317,15	215.286,13
Instandhaltungskosten	48.051,12	20.942,33
Wartung und Betrieb technische Anlagen	26.244,64	43.919,09
Kosten der Objektverwaltung	102.528,52	93.774,21
Versicherungen	7.759,72	5.020,40
Gartenpflege / Reinigung	62.583,30	47.585,55
Straßenreinigung / Müllabfuhr	23.851,01	25.266,69
Technische Gebäudeunterhaltung	1.201,00	4.250,40
Kosten Hausverwalter	82.354,37	86.470,71
Kosten der Vermietung	10.167,52	302.942,88
Nicht anrechenbare Vorsteuer	55.560,32	64.089,54
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten)	868.068,00	969.913,89
Sonstige Objektkosten	14.986,62	13.033,35
Grundsteuern	122.746,74	128.061,99
	<u>1.593.420,03</u>	<u>2.020.557,16</u>

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

	2009	Vorjahr
Personalaufwand (gesamt)		
Gehälter inkl. Abfindungen	891.360,07	717.695,39
Soziale Abgaben	31.126,12	34.271,44
Aufwendungen für Altersversorgung	5.618,00	10.109,00
	<u>928.104,19</u>	<u>762.075,83</u>
Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	10.341,00	10.024,83
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	1.039,50	516,00
Kfz- u. Reisekosten	65.843,45	85.696,92
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	28.369,53	91.044,64
Mieten einschl. Nebenkosten	51.753,95	54.875,01
Kosten des Jahresabschlusses (einschl. Konzern)	114.162,50	159.745,41
Kosten Wertgutachten	217.386,29	331.244,58
Kosten des Geschäftsberichts	42.747,28	43.139,56
Kosten Hauptversammlung	75.382,05	86.346,73
Laufende Kosten Börsennotierung	26.483,10	19.140,90
Kosten Börsenmakler	57.563,70	23.244,44
Vergütung Aufsichtsrat	22.500,00	28.746,00
Rechts- und Beratungskosten	156.870,06	220.975,70
Kosten Wertpapieremissionsversicherungen	0,00	81.446,26
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren	55.901,22	48.115,34
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS)	37.526,57	0,00
Nicht anrechenbare Vorsteuern	155.402,15	164.329,76
Übrige Verwaltungskosten	17.351,07	127.369,62
	<u>2.064.727,61</u>	<u>2.338.077,53</u>

Im Jahresdurchschnitt wurden neben den Vorständen drei Mitarbeiter (2008: 3) beschäftigt.

(24) Sonstige betriebliche Erträge

	2009	Vorjahr
Erträge aus Anlageverkäufen	0,00	1.269.651,32
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	129.980,36	226.569,39
Erstattung Konzeptionsgebühren ICF	0,00	200.215,94
Provisionen	0,00	85.000,00
Übernahme Rückdeckungsversicherung	0,00	17.951,47
Erträge aus Rückdeckungsversicherung	1.905,36	793,99
Umsatzsteuer Vorjahre	1.095,16	0,00
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	26.074,11	5.252,81
	<u>159.054,99</u>	<u>1.805.434,92</u>

(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2009	Vorjahr
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (vgl. TZ 4)	1.683.225,00	0,00
Ausbuchung Restkaufpreis BBV 08	0,00	300.000,00
Umsatzsteuer Vorjahre	0,00	510.651,79
Übrige	0,00	5,44
	<u>1.683.225,00</u>	<u>810.657,23</u>

(26) Erträge aus Beteiligungen

	2009	Vorjahr
Gewinnausschüttungen		
IC 07	0,00	88.478,96
IC 12	0,00	21.052,51
BBV 03	250.050,00	52.093,75
BBV 09	0,00	221.637,50
BBV 10	726.200,00	90.775,00
BBV 14	255.025,00	0,00
Vorbausschüttungen		
IC 07	0,00	2.831.329,36
BBV 03	155.176,86	0,00
BBV 09	510.100,00	0,00
BBV 14	255.025,00	0,00
	<u>2.151.576,86</u>	<u>3.305.367,08</u>

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 405.226,86 (i. Vj. € 2.971.902,07) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

(27) Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

	2009	Vorjahr
Abschreibung auf Finanzanlagen		
IC 10	0,00	67.934,20
IC 13	850.000,00	449.578,14
IC 07	300.000,00	0,00
BBV 02	0,00	17.583,11
Abschreibung auf eigene Anteile	17.594,17	0,00
	<u>1.167.594,17</u>	<u>535.095,45</u>

(28) Zinsergebnis

	2009	Vorjahr
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81.397,67	103.568,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.566.216,70	-3.111.770,68
	<u>-2.484.819,03</u>	<u>-3.008.201,95</u>

In den Zinserträgen sind € 7.219,85 (i. Vj. € 5.393,35) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

(29) Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen des Zinsmanagements des Unternehmens werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Hauptsächlich sollen hiermit Risiken aus variabel verzinslichen Krediten begrenzt werden. Zum 31. Dezember 2009 war bei der Fair Value REIT-AG ein Zinssicherungskontrakt geschlossen. Hierdurch werden die auf den Kredit II der WIB (Valuta zum 31. Dezember 2009 € 33,0 Mio.) entfallenden variablen Zinsen gegen feste Zinsen (4,94% zzgl. 1,06% Marge) getauscht.

Der negative Marktwert des Swap-Geschäfts von € 4.080.363,00 zum 31. Dezember 2009 (i. Vj. € 3.442.306,76) war im Hinblick darauf, dass das Swap-Geschäft eine Bewertungseinheit mit dem Bankkredit bildet, nicht zu berücksichtigen. Die Wertermittlung erfolgte auf Basis der Barwerte der künftigen Zinszahlungsströme.

(30) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 enthalten.

(31) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die tätigen Mitglieder des Vorstands haben laufende Bezüge in Höhe von insgesamt € 365.514,00 (2008: € 448.544,00) erhalten. Das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Manfred Heiler erhielt ferner eine Abfindung in Höhe von € 265.000,00. Die Bezüge setzen sich wie folgt zusammen:

	Frank Schaich	Manfred Heiler	Gesamt
a) aktive Vorstandsmitglieder			
Erfolgsunabhängige Vergütungen			
Festgehalt	204.000,00	131.400,00	335.400,00
Sachbezüge und Sonstige	12.966,00	17.148,00	30.114,00
Erfolgsabhängige Vergütungen	0,00	0,00	0,00
	<u>216.966,00</u>	<u>148.548,00</u>	<u>365.514,00</u>
b) frühere Vorstandsmitglieder			
Barabfindung	0,00	265.000,00	265.000,00
Gehalt bis zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,00	43.800,00	43.800,00
Sachbezüge und Sonstige	0,00	16.088,00	16.088,00
	<u>0,00</u>	<u>324.888,00</u>	<u>324.888,00</u>
Gesamt	<u>216.966,00</u>	<u>473.436,00</u>	<u>690.402,00</u>

Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Vorstandsmitgliedern eingegangen.

Für Herrn Schaich besteht eine Pensionszusage (vgl. hierzu TZ 14).

Bezugsrechte oder sonstige aktienbasierte Vergütungen bestehen nicht.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2009 Vergütungen in Höhe von € 16.017,54 (Vj. € 28.746,00) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

(32) Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

1. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, deren Tätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeit als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

Name Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit		Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats	10/ 2007	seit 1977 seit 2002	Universitätsprofessor(emeritiert 2009) stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Christian Hopfer Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	07/2007	seit 12/2007	Vorstand der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim
Dr. Oscar Kienzle Mitglied	07/2007	seit 2002 seit 04/1998 seit 10/2005 seit 07/2009	Vorstand der IC Immobilien Holding AG Vorsitzender des Verwaltungsrats der IC Invest SICAV, Luxemburg Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe

2. Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Zurzeit bestellt bis	Zuständigkeit
Frank Schaich	50	17.9.2007	16.9.2012	
Manfred Heiler	65	1.12.2007	Ausgeschieden zum 30.9.2009	bis zum Ausscheiden als CIO zuständig für strate- gisches Asset- und Portfolio Management, Invest- ments und Desinvestments

(33) Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1 und Abs. 1a WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Börsenzulassung der Aktien (15. November 2007) sind uns folgende Stimmrechtsanteile mitgeteilt worden:

a) Direkt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 6,34% (596.581 Stimmrechte) beträgt.
2. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 8,13% (764.992 Stimmrechte) beträgt.
3. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
4. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.

5. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
6. Die IFB Beteiligungen AG, Düsseldorf, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 5,44% (511.978 Stimmrechte) beträgt.
7. Die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G., München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 3,76% (353.922 Stimmrechte) beträgt.

b) Direkt und indirekt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 18,09% (1.701.476 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihr 8,70% (818.057 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG ebenfalls 3% oder mehr beträgt, gehalten:

IC Immobilien Service GmbH

2. Die UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft
 Wealth Management Capital Holding GmbH
 H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
 WealthCap Real Estate Management GmbH
 H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

3. Die Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

Wealth Management Capital Holding GmbH
 H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
 WealthCap Real Estate Management GmbH
 H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
 H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

4. Die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

5. Die H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

WealthCap Real Estate Management GmbH
H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

6. Die WealthCap Real Estate Management GmbH, München, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

7. Die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt, gehalten:

H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

Mitteilungen über Stimmrechtsänderungen nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Börsenzulassung sind uns nicht zugegangen.

(34) Konzernverhältnisse

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne von § 271 Abs. 2 HGB, bei denen die Fair Value REIT-AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die Fair Value REIT-AG einen Konzernabschluss nach IAS/IFRS. Die Fair Value REIT-AG ist gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Als börsennotiertes Unternehmen ist dieser Konzernabschluss nach den Vorschriften der IAS/IFRS aufzustellen. Der Konzernabschluss wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch eingereicht.

(35) Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 15. März 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.fvreit.de/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung) dauerhaft zugänglich gemacht.

(36) Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

München, den 16. März 2010

Fair Value REIT-AG

gez. Frank Schaich

Lagebericht
der Fair Value REIT-AG
zum 31.12.2009

A. Wirtschaftsbericht

- I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen
 - i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur
 - ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - iii. Unternehmensziele und Strategie

- II. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage und Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage
 - ii. Ertragslage
 - iii. Finanz- und Vermögenslage

- III. Vergütungsbericht

- IV. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB

- V. Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes

B. Nachtragsbericht

C. Risikobericht

D. Chancen- und Prognosebericht

A. Wirtschaftsbericht

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren.

Die Besonderheit des Geschäftsmodells der Fair Value REIT-AG liegt in der Kombination von Direktinvestitionen in Immobilien und dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Der Erwerb dieser Beteiligungen kann im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb gegen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Im Direktbesitz hält das Unternehmen seit Dezember 2007 ein Portfolio von 32, überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzte, Gewerbeimmobilien. Die vermietbare Fläche der in Schleswig-Holstein gelegenen Objekte summiert sich auf 42.948 m². Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 45,5 Mio. € ermittelt (Vorjahreswert 47,3 Mio. €).

Ferner ist das Unternehmen an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Dabei handelt es sich durch den Statuswechsel eines Unternehmens zum Bilanzstichtag um sechs verbundene Unternehmen und um sieben Minderheitsbeteiligungen. Bei den Minderheitsbeteiligungen beläuft sich der Anteilsbesitz auf 20% bis 50%.

Die verbundenen Unternehmen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 135.057 m² und einem Marktwert von 100,3 Mio. € (Vorjahreswert 107,1 Mio. €).

Die Minderheitsbeteiligungen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 279.163 m² und einem Marktwert von 379,0 Mio. € (Vorjahreswert 392,0 Mio. €).

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Schwerpunkt der drei Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) sind die strategische Steuerung des Unternehmens und seiner Beteiligungen sowie das Risikomanagement.

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

Wesentliche Teile des Rechnungswesens und der Immobilienbewirtschaftung sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, einem Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 160 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 5 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld

Nach einer beispiellosen Talfahrt der Weltwirtschaft zur Jahreswende 2008/2009 zeichneten die Prognosen für den Konjunkturverlauf 2009 in Deutschland zunächst ein düsteres Bild. Dank eines kräftigen Expansionstempos in den Sommer- und Herbstmonaten konnte jedoch ein Teil des vorangegangenen Produktionsrückgangs aufgeholt werden. Dieses Wachstum wurde allerdings zu großen Teilen durch einmalige Lagerauffüllereffekte im In- und Ausland bewirkt, so dass sich das Erholungstempo im weiteren Jahresverlauf wieder etwas verlangsamen sollte. Insgesamt ging die bundesdeutsche Wirtschaftsleistung (BIP) im Jahr 2009 um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die Inflationsrate bewegt sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 % gestiegen und liegt somit deutlich unter dem 10jährigen Mittelwert von 1,5 %. Insbesondere Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln wirkten dämpfend auf die Inflation. Vor dem Hintergrund dieser Preisstabilität senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im Mai 2009 auf den historischen Tiefstand von 1,0 %, welcher seitdem unverändert auf diesem Niveau gehalten wurde.

Obwohl der Arbeitsmarkt in 2009 mit einer tiefen Rezession konfrontiert war, blieben die Auswirkungen relativ moderat. Diese Entwicklung war vor allem auf die massive Nutzung von Kurzarbeit sowie dem Abbau von Arbeitszeitkonten zurück zu führen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich rund 3,42 Mio. (Vorjahreswert 3,27 Mio.) Menschen oder 8,2 % (Vorjahreswert 8,0 %) der zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. *Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Destatis - Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut*

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt Deutschland

Büroflächen

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Lage haben die Unternehmen geplante Umzüge und Standortwechsel zeitlich verschoben oder zurückgestellt und konzentrieren sich vorwiegend auf eine Konsolidierung der bestehenden Büroflächen. Dies hat zur Folge, dass

die Vermietungsumsätze in den sechs Bürozentren 2009* gegenüber 2008 um knapp 28% auf 2,1 Mio. m² zurückgegangen sind und die Nettoabsorption, also die Differenz zwischen der aktuell belegten Fläche und der im Vorjahreszeitraum belegten Fläche, sogar leicht negativ ausfiel.

Anders als in der Büromarktkrise Anfang des letzten Jahrzehnts befindet sich die Neubautätigkeit allerdings auf deutlich geringerem Niveau bei gleichzeitig hohem Vorvermietungsgrad. Doch angesichts der schwachen Flächennachfrage ist der Leerstand zum Jahresende auf rd. 7,9 Mio. m² (Vorjahr. 7,0 Mio.) oder 9,9 % (Vorjahr. 8,9%) gestiegen.

In der Folge war in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 ein Rückgang sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten zu verzeichnen. Zusätzlich hat die Gewährung von Mietanreizen weiter zugenommen, so dass die Effektivmieten derzeit rd. 10% - 15% unter den Nominalmieten liegen.

Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandelsmarkt zeigte sich in 2009 durch die anhaltend starke Expansion nationaler und internationaler Filialisten insbesondere in den Toplagen im Durchschnitt sowohl in den Metropolregionen als auch den Klein- und Mittelstädten weiterhin stabil. Auch wenn gemessen an der Anzahl der Vermietungstransaktionen in den Innenstadtlagen absolut betrachtet das Ergebnis aus 2008 gehalten werden konnte, waren Stadtteillagen und die nicht integrierten Stadtrandlagen mit Steigerungsraten bei den Vermietungsumsätzen von 173 % bzw. 285 % die Gewinner des Jahres 2009. Diese Entwicklung wurde getrieben von Vermietungen in den Segmenten Super- und Verbrauchermärkte sowie Drogeriemärkte, wobei kleinflächige Supermärkte eine untergeordnete Rolle spielten.

Logistikflächen

Zum Jahresende 2009 hat sich die Logistikkonjunktur merklich verbessert. Vor allem die Logistikdienstleister bewerteten Kapazitätsauslastung und Auftragseingänge zum Jahresende deutlich positiver als noch zu Jahresbeginn. Analog zum unterjährigen Verlauf des Logistikklimaindex lagen die Vermietungsumsätze in 2009 mit rd. 1,8 Mio. m² ca. 35 % unter dem Vorjahresergebnis von rd. 2,8 Mio. m². Dabei verteilt sich der Flächenumsatz zu etwa gleichen Teilen auf die fünf großen Ballungsräume** und Märkte außerhalb dieser Regionen. Konträr dazu haben die Eigennutzerumsätze im Jahresvergleich um 73 % auf rd. 1,4 Mio. m² zugenommen, da der Einzelhandel seine eigenen Netzwerke erweitert und modernisiert hat. In der Gesamtsicht konnte ein Ergebnis von rd. 3,3 Mio. m² (Vorjahr 3,6 Mio. m²) erzielt werden.

Der Investmentmarkt

Auf dem Investmentmarkt kehrt seit dem Sommer 2009 langsam der Optimismus zurück. Insgesamt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr allerdings ein Transaktionsvolumen von rd. 10,3 Mrd. EUR

(Vorjahreswert 19,6 Mrd. €) registriert. Bestimmend war das Bedürfnis der Anleger nach Sicherheit. So haben insbesondere die großen Zentren, risikoarme „Core“-Investments und Fachmarktzentren mit langfristig gesicherten Mieterträgen von dieser Entwicklung profitiert. Dies hat dazu geführt, dass im vierten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgrund eines limitierten Angebots die Spitzenrenditen für Top-Produkte in den A- und B-Lagen wieder leicht gesunken sind. Abseits der Top-Produkte ist bei geringer Investitionstätigkeit noch immer ein Renditeabstand von bis zu 270 Basispunkten zu verzeichnen, wodurch Chancen für eigenkapitalstarke Investoren im Value-Add-Bereich entstehen.

Quelle: Jones Lang LaSalle, Kempers, CB Richard Ellis, BVL/DIW

* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart

** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M. incl. Wiesbaden/Mainz, Hamburg, München

iii. Unternehmensziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Aktionären ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft bei zukünftig attraktiven Dividenden zu bieten. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Investitionsschwerpunkt in Regionalzentren. Durch Investitionen in Büro-, Einzelhandels- und Logistik-Immobilien strebt die Fair Value eine breite Risikostreuung und hohe Ertragsstabilität an.

Die Fair Value REIT-AG nutzt die Vorteile des deutschen REIT-Gesetzes, die im Wesentlichen aus der Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer bestehen. Dementsprechend hält Fair Value die vielfältigen gesetzlichen Vorgaben zur Aufrechterhaltung des Steuerstatus ein. Hierzu gehören insbesondere die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem Eigenkapital von 45% und zur Auskehrung einer Dividende von mindestens 90% des jeweiligen HGB-Überschusses.

Kern der strategischen Umsetzung ist eine schlanke Organisationsstruktur des internen Managements mit einer auf das Notwendige begrenzten Kostenseite. Die nicht strategischen operativen Funktionen in den Bereichen Rechnungswesen sowie kaufmännischer und technischer Objektverwaltung sind auf Basis teils fixer, teils variabler und erfolgsabhängiger Vergütungen an den externen Dienstleister vergeben.

Zugang zum Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

Als erste und bisher einzige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft hat die Fair Value REIT-AG im Jahr 2007 den Anlegern bestimmter geschlossener Immobilienfonds im Rahmen eines strukturierten Angebots die Möglichkeit geboten, ihre Fondsanteile an die Fair Value REIT-AG gegen Geldzahlung zu verkaufen oder in Aktien der Fair Value zu tauschen.

Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland repräsentieren ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 140 Mrd. €. Deren Eigenkapital stammt primär von privaten Investoren, von denen sich Einzelne aus unterschiedlichen Motiven während der Haltephase der Immobilien von ihren Beteiligungen trennen möchten. Die Beschaffung freier Liquidität, die Beteiligung an einem deutlich breiter diversifizierten Immobilienportfolio oder die Erhöhung der eigenen Risikostreuung zählen zu den möglichen Gründen für einen Verkauf.

Die Fair Value REIT-AG will zukünftig im Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds wieder eine aktive Rolle einnehmen. Hierfür soll im Rahmen von strukturierten Angeboten jeweils eine Mischung von Sachkapitalerhöhungen und Anteilserwerben gegen Kaufpreiszahlung erfolgen. Entsprechende Transaktionen sollen dann zur Umsetzung gelangen, wenn anschließend die Mehrheitsposition der Fair Value in den betreffenden Fondsgesellschaften zumindest in greifbare Nähe gerückt ist. Weitere Bedingung ist ein positives Kapitalmarktumfeld für die Beschaffung von liquiden Mitteln für die Barkomponente des jeweiligen strukturierten Angebotes.

Wachstum bei hoher Transparenz

Fair Value strebt an, durch eine transparente Finanzberichterstattung und Kapitalmarktcommunication die Voraussetzungen für eine hohe Liquidität der Fair Value Aktie zu schaffen. Eine nachhaltige Steigerung der Marktkapitalisierung bleibt eine weitere Zielsetzung des Unternehmens. Dementsprechend will die Fair Value REIT-AG in den nächsten Jahren ihre Eigenkapitalbasis sukzessive erhöhen und durch Investitionen im Wesentlichen über Sachkapitalerhöhungen und gegebenenfalls auch Unternehmenszusammenschlüsse den Bestand an Immobilien stark ausbauen. Die hierüber erzielbaren Kostendegressionseffekte, insbesondere im Bereich der allgemeinen Verwaltungskosten sollen eine steigende Ertragskraft pro Aktie zur Folge haben.

Zukünftiger Investitionsschwerpunkt Büro und Logistik

Bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG verstärkt auf Büro- und Logistikimmobilien ausrichten und dabei den Anteil der Einzelhandelsimmobilien tendenziell reduzieren. Die Einzelinvestments sollen zukünftig ein Investitionsvolumen in der Bandbreite von 5 Mio. € bis 30 Mio. € Kaufpreis pro Immobilie aufweisen. Dabei wird die bereits angelegte Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionalzentren in Deutschland fortgeführt.

Insgesamt wird mittelfristig durch gezielte Investitionen und Desinvestitionen eine Portfoliostruktur angestrebt, deren Mieterträge zu etwa 50% aus Büroimmobilien sowie zu jeweils 25% aus Logistik- und Einzelhandelsimmobilien bestehen.

Grundsätze des Finanz- und Kapitalmanagements

Das Finanz- und Kapitalmanagement der Fair Value REIT-AG orientiert sich an den Zielen des Substanzerhaltes, der Sicherstellung des

Schuldendienstes und der Erwirtschaftung einer möglichst attraktiven Rendite für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG. Dies beinhaltet auch eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Darlehensverträge im Hinblick auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen.

Soweit eine direkte Einflussnahme möglich ist, erfolgt das Finanz- und Kapitalmanagement zentral. Bei den Beteiligungen erfolgt eine Abstimmung mit den jeweiligen Geschäftsführungen bzw. im Rahmen der gesellschaftsvertraglich geregelten Mitwirkungsmöglichkeiten.

Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein. So hat sie zum Beispiel bei der langfristigen Endfinanzierung des Sparkassenportfolios über 10 Jahre die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft gewählt, um bei zukünftig denkbaren Objektverkäufen oder bei mittelfristig steigendem Zinsniveau ein höheres Maß an Flexibilität in Bezug auf vorfällige Darlehensrückführungen zu haben. Andererseits hat sie bei der Verlängerung der Anteilsfinanzierung um zwei Jahre angesichts der Erwartung von in diesem Zeitraum weiterhin niedrigen Zinsen auf eine entsprechende Absicherung verzichtet.

II. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage sowie Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die angespannte Wirtschaftslage in Deutschland hatte angesichts der soliden Vermietungsquote und der solventen Mieterstruktur keine nachteiligen Auswirkungen auf das operative Ergebnis des Fair Value Konzerns.

So kann für das Geschäftsjahr 2009 über plangemäße Umsatzerlöse aus der Vermietung des im Direktbesitz befindlichen Sparkassenportfolios berichtet werden. Zudem konnte der Vermietungsstand dieser Immobilien im Vorjahresvergleich 97,1% auf 98,5% gesteigert werden, wobei die gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag bei 12,1 Jahren lag (Vorjahreswert 13,4 Jahre).

Die Mieteinnahmen dieses Portfolios verteilen sich auf 45 verschiedene Mieter, wobei die Sparkasse Südholstein mit 86% den größten Anteil hat. Weitere größere Mieter mit je 2% sind der Kirchenkreis Segeberg und die Kassenärztliche Vereinigung.

Der Vermietungsstand der verbundenen Unternehmen konnte im Vorjahresvergleich bezogen auf den durchgerechneten Anteil von Fair Value von 88,4% auf 90,8% gesteigert werden, wobei die Restlaufzeit der Mietverträge von 4,8 Jahren auf 4,1 Jahre zurückging; hierbei wurde das erst zum Bilanzstichtag einbezogene, verbundene Unternehmen IC 13 in den Vorjahresvergleich einbezogen.

Der Vermietungsstand der Beteiligungen hat sich im Vorjahresvergleich (ohne IC 13) bezogen auf den Anteil der Fair Value nur geringfügig reduziert von 97,6% auf 97,1%. Die Restlaufzeit der Mietverträge belief sich zum Bilanzstichtag auf 5,7 Jahre nach 6,2 Jahren im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Berichtsjahr um 6,7 Mio. € auf 40,5 Mio. € durch laufende Tilgungen und Sondertilgungen reduziert. Ferner konnten im Jahr 2009 fällige Verbindlichkeiten auf reduzierter Basis wie geplant um zwei Jahre verlängert werden. In diesem Zusammenhang hat sich zum Bilanzstichtag der Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren von 7% auf 26% erhöht und die kurzfristigen Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr von 30% auf 3% der Verbindlichkeiten reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren hat sich gegenüber dem Vorjahr von 63% auf 71% der Verbindlichkeiten erhöht.

Belastend wirkte sich hingegen erneut die Marktbewertung der Immobilien aus, wobei die gestiegenen Renditeanforderungen der Marktteilnehmer ausschlaggebend waren. Darin spiegeln sich nach wie vor Unsicherheiten aufgrund der allgemeinen Wirtschaftskrise wider. So führte die Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag zu einem nochmaligen Bewertungsverlust, der allerdings für das Sparkassenportfolio mit einer prozentualen Veränderung von 3,7% deutlich unter dem Vorjahresbewertungsverlust von 5,4% lag. Damit haben sich die Marktwerte einzelner Immobilien weiter vom fortgeschriebenen Buchwert entfernt. Entsprechende Bewertungsveränderungen sind auch bei den Immobilien im Beteiligungsportfolio zu verzeichnen, was zur Folge hatte, dass die Marktwerte der Beteiligungen teilweise unter die Buchwerte gesunken sind.

Vor diesem Hintergrund ist der Jahresabschluss 2009 besonders geprägt durch nicht liquiditätswirksame, außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 2,9 Mio. €, um die als nachhaltig eingeschätzte Differenz zwischen Marktwert und Buchwert auszugleichen. Die Abschreibungen setzen sich zusammen aus Teilwertabschreibungen einzelner Immobilien im Direktbesitz um insgesamt 1,7 Mio. € sowie aus Buchwertabschreibungen zweier Beteiligungen um insgesamt 1,2 Mio. €.

Der sich ergebende Jahresfehlbetrag von 2,8 Mio. € wird durch Entnahmen aus Gewinnrücklagen und aus der Kapitalrücklage ausgeglichen, so dass sich ein Bilanzgewinn von Null € ergibt.

Die Ergebnisvorschau für 2009 war bereits von einem Bilanzgewinn nur unter der Voraussetzung von erzielten Veräußerungsgewinnen ausgegangen. Insofern entspricht das laufende Ergebnis vor Buchwertabschreibungen den Erwartungen.

Der Ausgleich des durch nicht liquiditätswirksame

Buchwertabschreibungen entstandenen Jahresfehlbetrages aus der Kapitalrücklage verschafft dem Unternehmen die Möglichkeit, das Geschäftsjahr 2010 ohne Belastungen aus Vorjahresergebnissen zu beginnen, was der angestrebten Dividendenzahlung im Jahr 2011 dienlich ist.

ii. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 erzielte die Fair Value REIT-AG Umsatzerlöse in Höhe von 3,9 Mio. € (Vorjahr 4 Mio. €). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist Folge des Abverkaufes der im Sommer 2008 fertiggestellten Büroimmobilie Airport Office II in Düsseldorf.

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 2,3 Mio. € rund 16% über dem Vorjahreswert. Hintergrund hierfür sind um 0,4 Mio. € oder 20% unter dem Vorjahr liegende immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen; die Mehrkosten des Vorjahres resultierten im Wesentlichen aus den Kosten der Vermietung der zum Jahresende 2008 veräußerten Büroimmobilie in Düsseldorf.

Die allgemeinen Verwaltungskosten von 2,1 Mio. € lagen rund 12% unter dem Vorjahreswert. Einsparungen gegenüber dem Vorjahr konnten u.a. erreicht werden bei den Bewertungskosten der Immobilien durch Umstellung vom halbjährlichen auf einen jährlichen Bewertungsrythmus, bei den Reise- und Werbekosten sowie bei den Prüfungs-, Beratungs- und Versicherungskosten. Enthalten ist eine Einmalbelastung in den Personalkosten von 0,3 Mio. € durch die Abfindung an das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Manfred Heiler. Ohne diesen Einmaleffekt wären Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 23% entstanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen im Jahr 2009 mit einem saldierten Aufwand von 1,5 Mio. € werden hauptsächlich geprägt von den außerplanmäßigen Teilwertabschreibungen einzelner Immobilien des Sparkassenportfolios in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. €. Die Teilwertabschreibung wurde so bemessen, dass sich der Unterschied zwischen dem Marktwert der Immobilien und dem fortgeschrittenen Buchwert bei unverändertem Marktwert längstens innerhalb von vier Jahren durch laufende, planmäßige Abschreibungen abbauen wird. Der Vorjahressaldo mit einem Ertrag von 1 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus dem Veräußerungsgewinn der Büroimmobilie In Düsseldorf.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 2,2 Mio. € zwar deutlich unter dem Vorjahreswert von 3,3 Mio. €, allerdings war der hohe Vorjahreswert geprägt von einer Sonderausschüttung des verbundenen Unternehmens IC 07 von 2,8 Mio. € im Zusammenhang mit der vorzeitigen Aufhebung eines Generalmietvertrages gegen Erhalt einer Abstandszahlung.

In Folge der aktuellen Marktbewertung der Immobilien in den Beteiligungsgesellschaften sanken die Marktwerte von zwei

Beteiligungen nachhaltig unter den Buchwert. Vor diesem Hintergrund wurden Abschreibungen auf die Buchwerte dieser Beteiligungen in Höhe von insgesamt 1,2 T€ (Vorjahreswert -535 T€) vorgenommen. Das Zinsergebnis lag in Folge reduzierter Bankschulden mit -2,5 Mio. € deutlich besser als der Vorjahreswert von -3 Mio. €.

Insgesamt erzielte die Fair Value REIT-AG einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 2,8 Mio. €. Dieser wurde in Übereinstimmung mit § 13 REITG durch Entnahmen aus der verbliebenen Gewinnrücklage nach § 13 REITG sowie aus der Kapitalrücklage ausgeglichen, sodass sich ein Bilanzgewinn von Null € ergibt.

iii. Finanz- und Vermögenslage

Aktiva

Zum 31. Dezember 2009 bestanden die Aktiva in Höhe von 92,5 Mio. € (Vorjahr 102,9 Mio. €) zu 97% aus Anlagevermögen (91%). Davon wiederum entfielen 48,3 Mio. € (50,9 Mio. €) auf als Sachanlagen gehaltene Immobilien. Mit weiteren 41,6 Mio. € (42,9 Mio. €) sind die Buchwerte der Beteiligungen an den Tochterunternehmen und an den Beteiligungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen von 2,3 Mio. € bzw. 3% der Aktiva (9 Mio. €) umfasst liquide Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € (7,7 Mio. €) und weitere 0,6 Mio. € an Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (1,3 Mio. €) sowie ferner 0,3 Mio. € eigene Aktien.

Passiva

Das Vermögen war zu 55% bzw. 51,0 Mio. € durch Eigenkapital und zu 45% durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen (insgesamt 41,4 Mio. €) finanziert. Im Vorjahresvergleich hat sich damit die Eigenkapitalquote um 3%-Punkte verbessert.

Die Verbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG gegenüber Kreditinstituten umfassen Kredite in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. € (47,2 Mio. €). Die Kredite hatten am Bilanzstichtag zu 97% eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 70%).

Die Zinskonditionen für zwei Teildarlehen in Höhe von insgesamt 33,0 Mio. € sind für 10 Jahre bis zum 30. Juni 2018 über Zinnsicherungsgeschäfte auf 6% p.a. inkl. Marge von 1,06% festgeschrieben. Weitere 7,5 Mio. € (Vorjahr 13,5 Mio. €) dienen der Finanzierung von gegen Kaufpreiszahlung erworbenen Fondsanteilen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende Juli 2011, die Konditionen basieren ab August 2009 auf EURIBOR zzgl. Marge von 4,75%, bis Juli 2009 belief sich die Marge auf 1,65%. Die im Jahr 2009 angefallene Zinsbelastung inkl. Marge bewegte sich zwischen 2,38% p.a. und 5,29% p.a. Weitere Ausführungen zu den Darlehensbedingungen siehe Anhang Nr. 16.

III. Vergütungsbericht

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung und einer variablen Vergütung. Die Gesamtvergütung entspricht jeweils 1,25% der Dividende, mindestens jedoch der jeweiligen Grundvergütung. Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter wurden nicht vereinbart.

Der Vorstand erhält darüber hinaus Leistungen in Höhe des sonst üblichen Beitrages des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung für zukunftsichernde Anlageinstrumente. Für den amtierenden Vorstand wurde in diesem Zusammenhang vom vorherigen Arbeitgeber eine Pensionszusage übernommen, der eine Rückdeckungsversicherung gegenübersteht. Ferner steht dem Vorstand ein dienstlicher PKW mit einem Anschaffungswert von maximal 45.000 € zuzüglich USt. auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Weitere Ausführungen sowie die Individualisierung der Vergütungen für den amtierenden Vorstand und das ausgeschiedene Vorstandsmitglied sind im Anhang aufgeführt.

Für die Aufsichtsräte setzt sich die Vergütung zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € p.a. und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Weitere Ausführungen und die Information über die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates sind im Anhang aufgeführt.

IV. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 9.406.882 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen 59.092 eigene Aktien, so dass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 9.347.790 Aktien im Umlauf befanden. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden.

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.

Kein Aktionär hält direkt 10% der Stimmrechte oder mehr. Indirekt sind der UniCredito Italiano S.p.A. in Mailand, der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München, der WealthCap Real Estate Management GmbH in München und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co, KG in Ebersberg insgesamt

30,46% der Stimmrechte zuzurechnen. Ferner sind der IC Immobilien Holding AG in Unterschleißheim direkt und indirekt insgesamt 18,09% der Stimmrechte zuzurechnen. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist zulässig.

Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75% der in der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung abgegebenen Stimmen.

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.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. September 2012 einmalig oder mehrfach durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt 21,25 Mio. € zu erhöhen. Ferner ist der Vorstand bis zum 28. Mai 2014 ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben.

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

Es bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstandes oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebotes.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB:

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 15. März 2010 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

V. Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes

Voraussetzung für die Befreiung der REIT-AG von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer ist die Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 8 – 15 des REITG.

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigungen der Abschlussprüfer beziehen sich auf Erklärungen des Vorstandes zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis

des Mindesteigenkapitals), wobei die zuletzt genannte Erklärung den Konzern betrifft.

Der Vorstand hat entsprechende Erklärungen gegenüber dem Abschlussprüfer abgegeben, aus denen die Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes hervorgeht.

B. Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind.

C. Risikobericht

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

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

Das Risikomanagementsystem ist integriert in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft ist auch der externe Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS), ein Tochterunternehmen der IC Immobilien Holding AG mit Sitz in Unterschleißheim bei München eingebunden. Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value REIT-AG. So ist sichergestellt, dass der Vorstand über alle wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM

HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS GEMÄSS § 289 ABSATZ 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, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Basierend auf den vertraglichen Regelungen mit dem für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG verantwortlichen und gleichzeitig das Rechnungswesen der Gesellschaft führenden Dienstleister ICIS ist die Fair Value REIT-AG in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige,

vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

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 wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft übernehmende Dienstleister eingebunden.

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

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

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

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

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

RISIKOIDENTIFIKATION

Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Um die Risiken zu strukturieren, wurden vorstehende Risikoarten in einer Risikoübersicht festgelegt:

Risiken aus betrieblicher Tätigkeit	Risiken aus Investitionstätigkeit	Risiken aus Finanzierungstätigkeit	Sonstige Risiken
Vermietung	Objektauswahl	Eigenkapital	Rechtliche Bedingungen
Bewirtschaftung	Due Diligence	Liquidität	Steuerliche Bedingungen
Bewertung	Verkauf	Fremdkapital	Gesamtwirtschaftlich
Prozesse / Infrastruktur		Risiken der REIT-AG	Branchenspezifisch
Versicherungen		Risiken aus REIT-Status	
Team			
Haftung			
Rechtsstreitigkeiten			

RISIKOANALYSE

Die mittels der Risikoübersicht identifizierten Risiken werden 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.

RISIKOBEWÄLTIGUNG

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

RISIKOKONTROLLE

Im Risikocontrolling der Fair Value werden die Erfolge bei der Steuerung der Risiken überwacht, um die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems laufend zu überprüfen und ggf. anzupassen und weiter zu entwickeln.

RISIKEN AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

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.

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. Durch die derzeit

schwache Konjunkturlage bestehen mittelfristig erhöhte Risiken einer weiteren Abwertung des Immobilienportfolios. Dies hätte Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

Prozesse / Infrastruktur

Bei der Fair Value REIT-AG ist eine interne Organisations- und Risikoüberwachungsstruktur eingeführt. Zur Absicherung gegen IT-Risiken unterhält die Fair Value REIT-AG ein eigenes Netzwerk, das gegen Angriffe von außen geschützt ist. Die Datensicherung über eine Backup-Lösung erfolgt mehrmals wöchentlich. Zusätzlich wird wöchentlich eine Sicherungskopie aller Daten in einem Banktresor hinterlegt.

Versicherungen

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

Team

Fair Value könnte den Vorstand sowie seine Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung des zentralen Dienstleisters IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG Risiken entstehen.

Haftung

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

Rechtstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass Fair Value in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Es ist derzeit ein Rechtsstreit anhängig mit einem Kostenrisiko für die Gesellschaft von rund 15 T€.

RISIKEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Objektauswahl

Die Geschäftstätigkeit von Fair Value ist vom Erwerb und der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien und Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig.

Due Diligence

Aufgrund von Fehleinschätzung, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannten Risiken könnten sich Investitionen in Immobilienvermögen negativ entwickeln. Investitionen in Anteile an Immobilienfonds könnten sich durch Fehleinschätzungen oder negative Entwicklungen des Immobilienmarktes oder des Marktes für Anteile an Immobilienfonds nachteilig entwickeln.

Verkauf

Der Verkauf von Immobilienvermögen von Fair Value unterliegt generell, besonders aber angesichts der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern.

RISIKEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Die Geschäftstätigkeit und das angestrebte Wachstum der Fair Value REIT-AG wird von der zukünftigen Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital beeinflusst und damit auch vom allgemeinen Zinsniveau.

Eigenkapital

Für das angestrebte Wachstum der Fair Value REIT-AG ist die Stärkung der Eigenkapitalbasis erforderlich. Dies kann z.B. durch eine Kombination von Bar- und Sachkapitalerhöhungen erfolgen. Zukünftige Kapitalmaßnahmen können sich vor dem Hintergrund des aktuell schwierigen Kapitalmarktumfeldes verzögern. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien in den Beteiligungsunternehmen können dazu führen, dass Ausschüttungen als Einlagenrückgewähr und nicht als Ertrag zu qualifizieren sind und damit das Dividendenpotenzial schmälern.

Liquidität

Die Fair Value REIT-AG ist auf die laufenden Einnahmen aus den Direktinvestitionen sowie auf Zuflüsse aus den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen angewiesen. Die liquiden Mittel und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sind für die derzeitigen Bedürfnisse gesichert und reichen aus heutiger Sicht aus, um mindestens über die nächsten zwölf Monate sämtliche Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen.

Fremdkapital

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen bzw. mit dem Erwerb von Fondsbeteiligungen.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko sowie das Risiko, dass die Refinanzierungskosten (Funding Costs) der Banken und damit die Bankmargen weiter steigen.

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“), Kapitaldienstdeckungsgrad (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 Guthabenkonto als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Die Vorgaben zum Kapitaldienstdeckungsgrad wurden bei der Finanzierung des Sparkassenportfolios um 1% - Punkt verfehlt. Die finanzierende Bank hat mit Blick auf die geringfügige Unterschreitung der Vorgabe, auf die deutlich unter dem pauschalen Ansatz liegenden tatsächlichen Bewirtschaftungskosten und auf die Planungen zur weiteren Entwicklung des Vermietungsstandes bis auf weiteres auf die Geltendmachung ihres Rechtes verzichtet, von der Gesellschaft die Einzahlung des Bewirtschaftungsüberschusses aus dem Portfolio auf ein zu verpfändendes Treuhandkonto zu verlangen und erwartet die Einhaltung des Kapitaldienstdeckungsgrades spätestens zum 31. Januar 2011.

Durch die stark gesunkenen Zinsen können andererseits, z.B. im Zusammenhang mit Objektverkäufen, bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität zur Folge.

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-G.

Risiken aus dem REIT-Status

Verstöße gegen diese Vorschriften 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 stünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall der Verlust der Steuerbefreiung im Raum.

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.

SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Fair Value könnte möglicherweise auf die Minderheitsbeteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z.B. bei Gesellschafterbeschlüssen unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die derzeit schwache Wirtschaftslage stellt ein kurz- bis mittelfristiges Risiko für die Entwicklung der Mieteinnahmen dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value REIT-AG auswirken kann.

Branchenspezifische Risiken

Fair Value ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt, in dem sich die Gesellschaft nicht ausreichend durchsetzen könnte.

GESAMTRISIKO

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2010 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

D. Chancen- und Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Seit dem zweiten Halbjahr 2009 zeigen die weltweiten Konjunkturdaten wieder nach oben. Dementsprechend sind die Prognosen für die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland für 2010 und 2011 mit zunehmender Tendenz positiv. Gleichwohl ist für 2010 mit einem Zuwachs von Unternehmensinsolvenzen zu rechnen, bevor ab dem Jahr 2011 wieder nachhaltig Entspannung zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, insbesondere im Bürobereich mit sinkender Flächennachfrage und damit rückläufigen Marktmieten zu rechnen. Dennoch hält sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im internationalen Vergleich insgesamt auf einem relativ stabilen Niveau. Dies gilt auch für die Immobilienmärkte in den im Fair Value-

Portfolio schwerpunktmäßig vertretenen Regionalstandorten, die entsprechend einer Studie der DG Hyp zu regionalen Immobilienzentren ein vergleichsweise hohes Niveau an Ertrags- und Wertstabilität bieten.

Parallel dazu wird mit einem unverändert niedrigen Zinsniveau in den kommenden zwei Jahren gerechnet. Geringe Anlagezinsen auf der einen Seite und historisch niedrige Kreditzinsen auf der anderen Seite werden den seit Kurzem wieder zunehmend aktiven Investmentmarkt weiter beleben. Dies dürfte sukzessive dazu beitragen, dass die Bewertungsergebnisse im gewerblichen Immobilienbereich zukünftig wieder vermehrt positive Vorzeichen tragen werden.

Erwartungen des Vorstandes und Gesamtaussage für 2010 und 2011

Mit einem ertragsbezogenen Vermietungsstand von 98,5% und einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 12 Jahren hat die Fair Value REIT-AG eine stabile Ertragsbasis aus ihren Immobilien. Auch bei den Beteiligungen trifft diese Aussage in einem hohen Maße zu, wobei dort die Restlaufzeiten der Mietverträge durchgerechnet bei rund 4 Jahren (verbundene Unternehmen) bzw. bei 5,7 Jahren (Minderheitsbeteiligungen) liegen. Insgesamt stehen in den Jahren 2010 und 2011 lediglich jeweils rund 8% des Fair Value-anteiligen Mietvolumens zur Verlängerung oder Anschlussvermietung an. Damit ist die Fair Value REIT-AG vergleichsweise unabhängig von der aktuellen Marktsituation. Bei einer Eigenkapitalquote von 55% der Bilanzsumme haben die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Darlehenslaufzeit von 6,9 Jahren.

Zur Jahresmitte 2011 steht das Darlehen über Anteilsfinanzierung in Höhe von 7,5 Mio. € zur Anschlussfinanzierung bzw. Rückzahlung an. Der Vorstand geht davon aus, bis zu diesem Zeitpunkt über die vertragliche Mindesttilgung von 750 T€ hinausgehende Rückführungen des Darlehens vornehmen zu können und plant im Übrigen eine Verlängerung zu bisherigen Konditionen.

Außerdem rechnet der Vorstand mit Einsparungen aus der Umfinanzierung von kurzfristig kündbaren Immobiliendarlehen in einzelnen Beteiligungsgesellschaften. Parallel dazu strebt die Fair Value REIT-AG in Abstimmung mit den Mitgesellschaftern und den Dienstleistern eine Reduzierung der allgemeinen Verwaltungskosten auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften an.

Ertragslage und Ergebnisvorschau für 2010 und 2011

Aus dem Direktbesitz erwartet der Vorstand in den Jahren 2010 und 2011 bei unverändertem Portfolio Nettovermietungserträge von jeweils 3 Mio. € bis 3,1 Mio. €. Nach Abzug der planmäßigen Absetzung für Abnutzung summiert sich demnach der handelsrechtliche Ertrag aus dem Direktportfolio vor Finanzierungskosten jeweils auf 2,0 Mio. € bis 2,1 Mio. €. Die allgemeinen Verwaltungskosten sind auf der Grundlage der derzeitigen Ertragslage und des aktuellen Investitionsvolumens deutlich reduziert worden und mit jeweils rund 1,1 Mio. € geplant. Die Beteiligungserträge aus laufendem Geschäft summieren sich gemäß vorliegender Planung auf rund 1,8 Mio. € bzw. 1,5 Mio. €. Der Nettozinsaufwand ist für 2010 und für 2011 mit jeweils rund 2,5 Mio. € anzusetzen, sodass sich aus laufendem Geschäft jeweils ein geringfügiger handelsrechtlicher Überschuss ergeben wird.

Der Vorstand rechnet über die vorliegenden Planungen hinaus mit Einsparungen aus der Umfinanzierung von kurzfristig kündbaren Immobiliendarlehen in einzelnen Beteiligungsunternehmen. Parallel dazu strebt die Fair Value REIT-AG auf Ebene der

Beteiligungsunternehmen eine Reduzierung der allgemeinen Verwaltungskosten an.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser angestrebten Einsparungspotenziale mit der Folge entsprechender, über die Planung hinausgehender Gewinnausschüttungen der Beteiligungsunternehmen sowie unter Einbeziehung von bisher nicht gesicherten Erträgen aus Immobilienverkäufen im Rahmen von Portfolioanpassungen erwartet der Vorstand – vorbehaltlich möglicher Kapitalmaßnahmen – in den Jahren 2010 und 2011 jeweils einen handelsrechtlichen Überschuss, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes eine Dividende im jeweiligen Folgejahr von jeweils 10 ct je derzeit ausstehender Aktie ermöglicht.

Erhöhung der Marktkapitalisierung primäres Ziel

Das derzeitige Kapitalmarktumfeld ist weiterhin uneinheitlich und überwiegend von Unsicherheit geprägt. Wenn sich das Stimmungsbild nachhaltig aufhellt, will die Fair Value REIT-AG das angestrebte Wachstum des Unternehmens vorantreiben. Dies soll mit Hilfe von Sachkapitalerhöhungen, nachrangig über Barkapitalerhöhungen ermöglicht werden. Diese Maßnahmen sollen in der Folge zu einer weiteren Reduzierung der laufenden Kosten je Aktie führen und somit das Dividendenpotenzial für die Zukunft nachhaltig erhöhen. Bis dahin liegt der Fokus des Vorstandes auf Eigenkapitalstärke und Liquidität.

München, 16. März 2010

Fair Value REIT – AG

Frank Schaich

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 16. März 2010

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

R. Irlbeck
Wirtschaftsprüfer

Dr. G. Kaulen
Wirtschaftsprüfer