

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2011 bis zum  
31. Dezember 2011  
der  
Fair Value REIT-AG  
München



**Fair Value REIT-AG, München**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011**

**Bilanz**

		31.12.2011	Vorjahr
Anhang		€	€
<b>A K T I V A</b>			
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	2.421,05	2.753,00
Sachanlagen	(4)	46.478.483,58	47.380.367,00
Finanzanlagen	(5)	41.054.794,63	40.685.802,04
		87.535.699,26	88.068.922,04
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	442.503,59	153.026,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(7)	60.766,66	63.333,60
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(8)	0,00	72.253,64
Sonstige Vermögensgegenstände	(9)	57.501,63	57.904,23
		560.771,88	346.517,58
Guthaben bei Kreditinstituten	(10)	577.528,99	2.426.382,69
		1.138.300,87	2.772.900,27
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	(11)	169.146,83	186.186,10
<b>Summe Aktiva</b>	(12)	88.860.683,01	91.044.733,30
<b>P A S S I V A</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		47.034.410,00	47.034.410,00
Abzüglich: Rechnerischer Wert Eigene Anteile		-406.550,00	-406.550,00
Ausgegebenes Kapital		46.627.860,00	46.627.860,00
Kapitalrücklage		3.712.465,49	3.712.465,49
gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb		22.952,05	22.952,05
Bilanzgewinn		776.556,34	997.952,83
	(13)	51.139.833,88	51.361.230,37
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen	(14)	268.028,85	358.166,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	37.211.824,11	39.184.942,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	85.528,01	97.799,85
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(17)	134.500,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	7.670,22
Sonstige Verbindlichkeiten	(18)	19.447,09	34.261,53
		37.451.299,21	39.324.674,18
<b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		1.521,07	662,75
<b>Summe Passiva</b>		88.860.683,01	91.044.733,30



## Fair Value REIT-AG, München

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

Anhang	2011 €	Vorjahr €
Umsatzerlöse	(21) 4.014.321,68	3.862.478,06
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(22) <u>-1.677.066,76</u>	<u>-1.640.440,32</u>
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	2.337.254,92	2.222.037,74
Allgemeine Verwaltungskosten	(23) -1.720.194,51	-1.428.512,87
Sonstige betriebliche Erträge	(24) 370.207,20	25.987,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25) <u>-28.490,73</u>	<u>-166.081,43</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	958.776,88	653.430,93
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	(26) 2.523.445,07	2.920.846,86
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(27) -377.676,04	-434.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(28) 22.774,90	18.814,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(28) <u>-2.416.160,10</u>	<u>-2.439.435,72</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	711.160,71	719.656,46
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	(29) <u>0,00</u>	<u>6.473,17</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	711.160,71	726.129,63
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	271.823,20
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>65.395,63</u>	<u>0,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	(13) <u><u>776.556,34</u></u>	<u><u>997.952,83</u></u>



**Fair Value REIT-AG, München**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011**

**Anhang**

**(1) Allgemeine Informationen**

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG („die Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

**(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

**Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften** 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 Euro (T€) oder Millionen Euro (Mio.€).

**Grundlage für die Aufstellung** Der Jahresabschluss wird auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

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.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** Sie werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig in fünf Jahren abgeschrieben.

**Sachanlagen** Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt für Gebäude 50 Jahre und für Geschäftsaustattung zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten zwischen € 150,00 und € 410,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und im Abgang erfasst; Anschaffungswerte bis € 150,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung der Immobilien vorgenommen, soweit die Wertminderung die planmäßigen Abschreibungen der nächsten fünf Jahre übersteigt. Mit der Erweiterung des Zeitraums von bisher vier auf fünf Jahre ist nunmehr eine konzerneinheitliche Behandlung des Immobilienvermögens gewährleistet. Wegen des bestehenden Nutzungs- und Funktionszusammenhangs werden Grund und Boden sowie aufstehende Gebäude dabei nicht jeweils einzeln bewertet, sondern als Bewertungseinheit im Sinne eines einheitlich zu bewertenden Vermögensgegenstandes behandelt.

**Finanzanlagen** Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Anteile an Personengesellschaften. Entnahmen mindern den Beteiligungsbuchwert, soweit es sich nicht um Gewinnentnahmen handelt. Soweit vorgeschrieben oder angezeigt, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte. Entfällt der Grund für den niedrigeren Wertansatz, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung.

**Eigene Anteile** Der rechnerische Wert der erworbenen eigenen Anteile wird offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den niedrigeren Anschaffungskosten wird aus Gründen des Kapitalschutzes als gebundene Rücklage ausgewiesen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden ausgehend von den Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ unter Anwendung eines pauschal auf Basis einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelten durchschnittlichen Marktzinses bewertet. Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden mit diesen Schulden verrechnet; entsprechend wird mit den zugehörigen Aufwendungen und Erträgen aus der Abzinsung und aus dem zu verrechnenden Vermögen verfahren. Wenn der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände die Schulden übersteigt, wird der übersteigende Betrag als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ gesondert auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. Soweit der beizulegende Zeitwert der genannten Vermögensgegenstände die Anschaffungskosten übersteigt, besteht nach § 268 Abs. 8 S. 3 HGB eine Ausschüttungssperre.

**Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten** Sonstige Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Zinsswapgeschäfts wurde aufgrund der bestehenden Laufzeit- und Volumenkongruenz im Rahmen eines Mikrohedg eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB mit dem zugrundeliegenden Bankkredit hergestellt.



### (3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2011	5.435,04	2.682,04	2.753,00
Zugänge	944,97	1.276,92	-331,95
Stand 31.12.2011	<u>6.380,01</u>	<u>3.958,96</u>	<u>2.421,05</u>

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene EDV-Software.

### (4) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Grundstücke und Bauten	Geschäfts- ausstattung	Geringwertige Vermögens- gegenstände	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>				
Stand 1.1.2011	51.831.681,91	37.660,56	0,00	51.869.342,47
Zugänge	291.957,36	538,71	495,67	292.991,74
Abgänge	-574.072,26	0,00	-495,67	-574.567,93
Stand 31.12.2011	<u>51.549.567,01</u>	<u>38.199,27</u>	<u>0,00</u>	<u>51.587.766,28</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>				
Stand 1.1.2011	4.457.962,91	31.012,56	0,00	4.488.975,47
Zugänge				
Planmäßige Abschreibungen	830.092,21	1.329,92	495,67	831.917,80
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuschreibungen	-178.519,61	0,00	0,00	-178.519,61
Abgänge	-32.595,29	0,00	-495,67	-33.090,96
Stand 31.12.2011	<u>5.076.940,22</u>	<u>32.342,48</u>	<u>0,00</u>	<u>5.109.282,70</u>
<b>Buchwerte</b>				
Stand 1.1.2011	<u>47.373.719,00</u>	<u>6.648,00</u>	<u>0,00</u>	<u>47.380.367,00</u>
Stand 31.12.2011	<u>46.472.626,79</u>	<u>5.856,79</u>	<u>0,00</u>	<u>46.478.483,58</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 31 (i. Vj.: 32) Büro- und Geschäftshäuser, die im Jahre 2007 von der Sparkasse Südholstein erworben wurden („Sparkassen-Portfolio“). Von den Mietobjekten stehen unverändert 4 Objekte im Teileigentum der Fair Value REIT-AG.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten Bewertungsgutachten weisen Marktwerte in Höhe von insgesamt T€ 46.037 aus. Die Marktwerte lagen per Saldo um T€ 989 über den Buchwerten. Einer dauerhaften Wertminderung wird Rechnung getragen, indem die Buchwerte durch zukünftige planmäßige Abschreibungen, die nunmehr konzerneinheitlich über einen Fünfjahres-Zeitraum gerechnet werden, fortgeführt und einem Vergleich mit den Marktwerten unterzogen werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich aus dem Vergleich eine Zuschreibungsmöglichkeit in Höhe von T€ 179, die dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB Rechnung trägt und die die in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen vermindert.

Größter Einzelmieter 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, die Mietverhältnisse um weitere fünf Jahre zu verlängern. Der Mietzins der Büroflächen betrug im Berichtsjahr durchschnittlich € 7,98 je qm und verändert sich seit dem zweiten Mietjahr jährlich mit Wirkung ab Dezember entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000=100).

## (5) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 1.1.2011	15.430.128,52	27.006.834,77	42.436.963,29
Zugänge	394.072,00	12.000,00	406.072,00
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00
Abgänge (Entnahme Abgeltungssteuer)	-11.023,40	-16.122,97	-27.146,37
Abgänge (Liquiditätsentnahmen)	-30.670,48	-215.586,52	-246.257,00
Stand 31.12.2011	<u>15.782.506,64</u>	<u>26.787.125,28</u>	<u>42.569.631,92</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2011	1.733.578,14	17.583,11	1.751.161,25
Zugänge	278.000,00	99.676,04	377.676,04
Abgänge (Zuschreibungen)	-614.000,00	0,00	-614.000,00
Abgänge (Verkauf)	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2011	<u>1.397.578,14</u>	<u>117.259,15</u>	<u>1.514.837,29</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 1.1.2011	<u>13.696.550,38</u>	<u>26.989.251,66</u>	<u>40.685.802,04</u>
Stand 31.12.2011	<u>14.384.928,50</u>	<u>26.669.866,13</u>	<u>41.054.794,63</u>

Zum 31. Juli 2011 wurden rückwirkend zum 01. Januar 2011 sämtliche Anteile der zuvor im Wege der Rechtsformänderung in Kommanditgesellschaften umgewandelten Komplementärgesellschaften der

BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 3 GMBH & CO. KG, München,  
 BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 6 GMBH & CO. KG, München,  
 BBV IMMOBILIEN-FONDS NR. 9 GMBH & CO. KG, München,  
 BBV IMMOBILIEN-FONDS NR.10 GMBH & CO. KG, München,  
 BBV IMMOBILIEN-FONDS NR.14 GMBH & CO. KG, München

zu einem Kaufpreis von insgesamt € 369.072,00 erworben. Komplementär der erworbenen Gesellschaften ist die im August 2011 von der Fair Value REIT-AG erworbene GP Value Management GmbH, München, deren Anschaffungskosten € 25.000,00 betragen. Die Geschäftsführung obliegt der alleinigen Kommanditistin, Fair Value REIT-AG, München.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
<b>Verbundene Unternehmen</b>		
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg ("IC 01") .....	436.258,66	714.640,37
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg ("IC 03") .....	1.690.514,56	1.468.188,44
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, Regensburg ("IC 07") .....	4.607.514,34	4.610.705,23
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG ("IC 13") .....	383.242,39	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03") .....	2.030.122,66	2.030.825,07
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06") .....	4.870.283,56	4.872.191,27
GP Value Management GmbH, München ("GPVM") .....	25.000,00	0,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV03") .....	44.668,53	0,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV06") .....	94.656,58	0,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV09") .....	78.633,49	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV10") .....	79.082,25	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV14") .....	44.951,48	0,00
	<u>14.384.928,50</u>	<u>13.696.550,38</u>
<b>Beteiligungen</b>		
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg ("IC 12") .....	1.501.031,18	1.502.205,83
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg ("IC 15") ...	3.183.614,94	3.402.366,98
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02") .....	0,00	100.000,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München ("BBV 09") .....	5.556.955,66	5.562.116,94
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10") .....	9.790.991,01	9.782.942,25
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14") .....	6.637.273,34	6.639.619,66
	<u>26.669.866,13</u>	<u>26.989.251,66</u>
	<u>41.054.794,63</u>	<u>40.685.802,04</u>

Für alle Kommanditanteile ist die Fair Value mit der von ihr übernommenen Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

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

	Anteil am Kapital in % 31.12.2011	Eigen- kapital 31.12.2011	Jahres- ergebnis 2011
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
IC 01	56,29	641.442,06	1.372.138,10
IC 03	71,58	1.743.488,28	-185.013,50
IC 07	76,74	6.777.381,83	90.878,96
IC 13	50,04	1.895.397,19	-2.694.795,24
BBV 03	53,83	5.875.484,05	301.928,03
BBV 06	55,71	9.183.594,45	-1.357.255,17
GPVM	100,00	13.064,11	564,11
FV03	100,00	30.941,46	4.339,91
FV06	100,00	29.649,20	4.574,83
FV09	100,00	30.095,10	4.265,95
FV10	100,00	29.842,71	3.887,03
FV14	100,00	31.386,65	6.257,73
<b>Beteiligungen</b>			
IC 12	40,27	5.843.567,02	-782.588,94
IC 15	38,89	13.577.323,98	-68.474,77
Chemnitz-Passage KG (gehalten von Nr. 9)	94,16	-3.368.647,11	4.285,87
BBV 02	40,45	99.742,86	-171.623,95
BBV 09	25,16	13.279.589,58	4.181.320,25
BBV 10	38,37	6.160.669,20	2.123.221,12
BBV 14	45,11	12.210.140,69	-229.872,86

## (6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich somit wie folgt zusammen:

	31.12.2011	Vorjahr
Mietforderungen	296.408,71	75.018,11
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr	146.094,88	51.519,00
Nebenkostenabrechnung der Vorjahre	<u>0,00</u>	<u>26.489,00</u>
	<u><u>442.503,59</u></u>	<u><u>153.026,11</u></u>

Die Mietforderungen sind kurzfristig fällig. Einzelwertberichtigungen für Ausfallrisiken wurden im Berichtsjahr in Höhe von € 28.489,72 gebildet.

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

Die offenen Forderungen gegenüber dem größten Einzelmietler, Sparkasse Südholstein, in Höhe von € 222.981,74 waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses ausgeglichen.

## **(7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Dem verbundenen Unternehmen IC Fonds & Co. Forum Neuss KG wurde ein Kreditrahmen i. H. v. € 100.000,00 gewährt, wovon am Bilanzstichtag wie im Vorjahr € 60.000,00 in Anspruch genommen wurden. Der Zinssatz für in Anspruch genommene Darlehen ist mit 5% festgelegt. Das gewährte Darlehen wurde verlängert und ist in voller Höhe am 31. Dezember 2012 zur Rückzahlung fällig. Darlehenssicherungen bestehen nicht.

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

Die Forderungen des Vorjahres bezogen sich auf Kaufpreisforderungen gegenüber einem Unternehmen der IC Immobilien Gruppe hinsichtlich einer veräußerten Beteiligung – ferner um Forderungen für die Vergütung von Beiratsmandaten. Sie wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in voller Höhe ausgeglichen.

## **(9) Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich somit wie folgt zusammen:

	31.12.2011	Vorjahr
Geleistete Mietkautionen	8.380,00	7.650,00
Sonstige Weiterbelastungen	0,00	675,00
Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern	41.341,53	47.059,20
Umsatzsteuerüberhang	7.550,28	0,00
Übrige	229,82	2.520,03
	<u>57.501,63</u>	<u>57.904,23</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## **(10) Guthaben bei Kreditinstituten**

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

## **(11) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien, vorausbezahlte Beratungskosten sowie um eine Einmalzahlung für einen Zinsswap, die über die Gesamtlaufzeit des Swappgeschäftes von 10 Jahren bis 30. Juni 2018 ratierlich aufgelöst wird. Darüber hinaus wurde eine Prolongationsgebühr für einen Kredit der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz (WIB) in Höhe von € 33.260,00 abgegrenzt.

## (12) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Es besteht eine Altersversorgungszusage gegenüber dem Vorstand der Gesellschaft, für die eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen wurde. Danach wird ein Versorgungskapital von € 195.977,16 ausgezahlt, wenn der Berechtigte nach vollendetem 65. Lebensjahr aus der Gesellschaft ausscheidet. Der Anspruch aus der Rückdeckungsversicherung ist an den Berechtigten verpfändet. Die Pensionsverpflichtung und der Anspruch aus der Rückdeckungsversicherung wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet:

Der aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung hat sich wie folgt entwickelt:

Anwartschaftsbarwert der Verpflichtung	
Stand 31.12.2010	63.628,00
Dienstzeitaufwand	3.238,00
Zinsaufwand	3.277,00
Stand 31.12.2011	<u>70.143,00</u>
Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs	
Stand 31.12.2010	80.352,89
Einzahlungen des Arbeitgebers	5.215,20
Erträge	2.110,96
Stand 31.12.2011	<u>87.679,05</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2011	<u>17.536,05</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2010	<u>16.724,89</u>

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Rechnungszinsfuß beträgt 5,05% p.a. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem geschäftsplanmäßigen Deckungskapital des Versicherungsvertrags zuzüglich eines etwa vorhandenen Guthabens aus Beitragsrückerstattungen (sog. unwiderruflich zugewiesene Überschussbeteiligung). Die Anschaffungskosten werden in gleicher Höhe ausgewiesen.

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Verpflichtung wurde mit den Erträgen aus der Rückdeckungsversicherung verrechnet und im Zinsaufwand ausgewiesen.

### (13) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2011	Ausschüttung	Jahres- überschuss	Stand 31.12.2011
Gezeichnetes Kapital	47.034.410,00			47.034.410,00
abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile	-406.550,00			-406.550,00
Ausgegebenes Kapital	46.627.860,00			46.627.860,00
Kapitalrücklage	3.712.465,49			3.712.465,49
Gebundene Rücklage w. Erwerbs eigener Anteile unter pari	22.952,05			22.952,05
Bilanzgewinn	997.952,83	932.557,20	711.160,71	776.556,34
	<u>51.361.230,37</u>	<u>932.557,20</u>	<u>711.160,71</u>	<u>51.139.833,88</u>

**Gezeichnetes Kapital** Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien.

**Genehmigtes Kapital** 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.

**Eigene Anteile** 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 eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln.

Die eigenen Anteile in Höhe von € 406.550,00 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

**Bilanzgewinn** Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von € 711.160,71 wird auf neue Rechnung vorgetragen und in den Bilanzgewinn eingestellt. Von dem Bilanzgewinn i. H. von € 776.556,34 werden auf Vorschlag des Vorstandes € 0,08 je in Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag i. H. v. € 746.045,76 und einer Ausschüttungsquote von 97,58%.

## (14) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2011	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
<b>Personalbereich</b>					
Tantiemen	24.925,00	-24.925,00	0,00	30.000,00	30.000,00
Urlaubsverpflichtungen	1.666,00	-1.666,00	0,00	12.107,49	12.107,49
Berufsgenossenschaftsbeiträge	430,00	-427,51	-2,49	678,39	678,39
	<u>27.021,00</u>	<u>-27.018,51</u>	<u>-2,49</u>	<u>42.785,88</u>	<u>42.785,88</u>
<b>Sonstige</b>					
Rechnungsnachlauf	165.189,00	-115.329,22	-34.859,78	57.885,74	72.885,74
Aufsichtsratsvergütung	31.256,00	-31.256,00	0,00	25.857,23	25.857,23
Kosten des Jahresabschlusses	134.700,00	-111.414,39	-14.485,61	117.700,00	126.500,00
	<u>331.145,00</u>	<u>-257.999,61</u>	<u>-49.345,39</u>	<u>201.442,97</u>	<u>225.242,97</u>
	<u>358.166,00</u>	<u>-285.018,12</u>	<u>-49.347,88</u>	<u>244.228,85</u>	<u>268.028,85</u>

Die Aufsichtsratsvergütung beinhaltet auch eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus der geplanten Dividendenausschüttung ergibt.

## (15) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich somit wie folgt zusammen:

	31.12.2011	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.968.824,11	7.714.942,58
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	4.020.000,00	3.780.000,00
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	<u>26.223.000,00</u>	<u>27.690.000,00</u>
	<u>37.211.824,11</u>	<u>39.184.942,58</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert	<u>37.211.824,11</u>	<u>39.184.942,58</u>

Der Bilanzausweis ergibt sich unter Einbeziehung einer Zinsabgrenzung von € 37.328,11 (Vj. € 39.942,58). Es handelt sich um zwei Kredite der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz (WIB).



Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	Kredit I	Kredit II
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 16.133.000,00	€ 33.690.000,00
Stand 31.12.2011	€ 6.087.000,00	€ 31.083.000,00
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen ab 01.07.2011 in Höhe von 200.000 € 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	31.12.2012	30.6.2018
Verzinsung	1-Monats-EURIBOR zuzügl. 4,75% Marge	3-Monats-EURIBOR zuzügl. 1,06% Marge
Besicherung	Verpfändung sämtlicher Fondsanteilen	Grundsschulden 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 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.

Die vereinbarten Wertrelationen (LTV Ratio - Loan to Value Ratio) und Ertragsrelationen (DSCR - Debt Service Coverage Ratio) wurden bei dem Darlehen zur Finanzierung von Beteiligungserwerben eingehalten.

Bei der Finanzierung des Sparkassenportfolios wurde die vereinbarte DSCR von 110% der Annuität per 31. Januar 2012 (109%) geringfügig unterschritten. Die finanzierende Bank verzichtet vorerst auf Sanktionen und erwartet, dass die vereinbarte Quote durch weitere Mietvertragsabschlüsse bis zum 30. April 2012 eingehalten wird. Der Vorstand geht davon aus, diese Erwartung erfüllen zu können. Die Überprüfung des LTV-Ratios durch Gutachter der Bank ist noch nicht abgeschlossen. Der Vorstand geht davon aus, dass der Maximal-LTV-Ratio von 75% eingehalten wird; bezogen auf die Marktbewertung durch Gutachter der Gesellschaft ergibt sich ein LTV-Ratio von 68%.

### (16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

### (17) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Verbindlichkeiten des Vorjahres bezogen sich auf Leistungen im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge für das Property Management und Rechnungswesen mit der IC Immobilien Service GmbH (ICIS), Unterschleißheim. Sie wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in voller Höhe ausgeglichen.

### (18) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2011	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer	0,00	5.595,60
Kreditorische Debitoren	18.744,09	24.183,03
Übrige	703,00	4.482,90
	<u>19.447,09</u>	<u>34.261,53</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 (Fristablauf 4. Dezember 2013) 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 (Fristablauf im Dezember 2013). 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 zweite Verhandlungstermin am 14. Juni 2011 führte zu keinem endgültigen Ergebnis. Derzeit ist ein gerichtlich bestellter Gutachter eingeschaltet. Das Risiko der Fair Value REIT-AG ist auf die Kosten der 1. Instanz begrenzt. Die geschätzten Kosten in Höhe von T€ 15 wurden in 2010 als Rückstellung eingestellt.

**Inanspruchnahme** – Fair Value geht Haftungsverhältnisse nur ein, wenn sie sorgfältig geprüft sind und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit anfallen. Die jeweilige Risikosituation wird kontinuierlich verfolgt und bewertet. Unter Berücksichtigung der bis zur Bilanzaufstellung gewonnenen Erkenntnisse schätzt Fair Value das Risiko einer möglichen Inanspruchnahme als gering ein.

## **(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Nachfolgend werden alle wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aufgeführt:

**Vertrag über Rechnungswesen** - Mit IC Immobilien Service GmbH (ICIS), Unterschleißheim, besteht ein Vertrag über Rechnungswesen. 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 2011 ergab sich ein Aufwand von T€ 143 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-Istmiene 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 2011 entfallende Vergütung betrug T€ 91. Darüber hinaus wurden Sonderleistungen (Umbaumaßnahmen, Neuvermietungen) mit T€ 48 vergütet.

**Auftrag zur Wertermittlung von Immobilien** - Ein mit der CBRE GmbH, Frankfurt, bestehender Vertrag zur jährlichen Immobilienbewertung hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2013 und ein verbleibendes Auftragsvolumen von geschätzten T€ 112 für zwei Jahre.

**Vertrag über die Beratung im Rahmen der Medien- Investorenkommunikation** - Ein mit der Dr. Zitelmann PB. GmbH, Berlin bestehender Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und ein verbleibendes Auftragsvolumen von insgesamt T€ 112.

**Ausstehende Einlagen auf Geschäftsanteile an einer GmbH** – Bei der GP Value Management GmbH, München wurde ausstehende Einlage in Höhe ihres Nennwertes von T€ 13 zum Bilanzstichtag nicht eingefordert.

**Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB** - Die persönliche Haftung der Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Hafteinlage bei der Fondsgesellschaft BBV10 entsprechend § 172 Abs. 4 HGB i.H.v. T€ 1.619 wiederaufgelebt.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (21) Umsatzerlöse

	2011	Vorjahr
Mieten		
Sparkassen-Portfolio	3.228.520,11	3.238.937,86
Mieterumlagen		
Sparkassen-Portfolio	785.801,57	619.301,50
Airport Office II, Düsseldorf	0,00	4.238,70
	<u>4.014.321,68</u>	<u>3.862.478,06</u>

### (22) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

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

	2011	Vorjahr
Energiekosten und Wasserverbrauch	194.002,25	238.112,64
Instandhaltungskosten	175.420,97	44.736,09
Wartung und Betrieb technische Anlagen	12.366,45	32.257,02
Kosten der Objektverwaltung	90.692,36	113.058,19
Versicherungen	5.455,66	3.016,41
Gartenpflege / Reinigung	24.979,40	55.206,43
Straßenreinigung / Müllabfuhr	21.597,52	20.640,50
Technische Gebäudeunterhaltung	16.267,06	12.651,95
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	97.510,18	90.486,09
Kosten der Vermietung	5.438,50	858,82
Nicht anrechenbare Vorsteuer	66.261,26	75.180,36
Planmäßige Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten)	830.092,21	831.764,00
auf Geringwertige Vermögensgegenstände	331,48	357,00
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	29,92	0,00
Sonstige Objektkosten	2.470,47	3.767,44
Grundsteuern	134.151,07	118.347,38
	<u>1.677.066,76</u>	<u>1.640.440,32</u>

## (23) Allgemeine Verwaltungskosten

	2011	Vorjahr
Personalaufwand (gesamt)		
Gehälter	413.980,35	367.541,38
Soziale Abgaben	28.930,40	22.591,68
Aufwendungen für Altersversorgung	11.157,00	10.992,00
	<u>454.067,75</u>	<u>401.125,06</u>
Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	1.300,00	9.230,58
auf Geringwertige Vermögensgegenstände	164,19	319,19
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	1.276,92	1.040,00
Kfz- u. Reisekosten	37.904,37	54.763,35
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	99.532,40	37.825,19
Mieten einschl. Nebenkosten	36.806,00	33.156,00
Kosten des Jahresabschlusses (einschl. Konzern)	96.544,00	107.273,96
Kosten Wertgutachten	98.693,20	109.555,05
Kosten des Geschäftsberichts	97.093,85	80.121,72
Kosten Hauptversammlung	48.988,50	53.738,96
Laufende Kosten Börsennotierung	46.961,75	35.902,00
Kosten Designated Sponsoring und Research	40.151,00	40.000,00
Vergütung Aufsichtsrat	25.857,23	26.696,00
Rechts- und Beratungskosten	237.548,76	80.263,83
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren	49.766,98	32.928,49
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS)	143.495,43	149.227,76
Nicht anrechenbare Vorsteuern	185.847,91	148.724,07
Übrige	18.194,27	26.621,66
	<u>1.720.194,51</u>	<u>1.428.512,87</u>

Im Jahresdurchschnitt wurden neben dem Vorstand zwei Mitarbeiter (2010: 2) beschäftigt.

## (24) Sonstige betriebliche Erträge

	2011	Vorjahr
Erträge aus der Zuschreibung Grundstücke und Gebäude	178.519,61	0,00
Erträge aus Anlageverkäufen	115.961,94	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	49.347,88	10.036,49
Investitionskostenanteile Mieter	23.000,00	0,00
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	3.377,77	15.951,00
	<u>370.207,20</u>	<u>25.987,49</u>

**(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	2011	Vorjahr
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	134.790,00
Ausbuchung von Forderungen	0,00	29.643,12
Aufwendungen aus der Zuführung von Einzelwertberichtigungen	28.489,72	0,00
Übrige	1,01	1.648,31
	<u>28.490,73</u>	<u>166.081,43</u>

**(26) Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen**

	2011	Vorjahr
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen		
IC 10	0,00	75.221,27
Gewinnausschüttungen		
IC12	42.104,77	0,00
BBV 09	511.100,00	382.575,00
BBV 10	0,00	909.000,00
Vorbausschüttungen		
IC01	646.988,78	0,00
IC 15	0,00	174.670,78
BBV 03	163.101,52	220.150,31
BBV 10	546.150,00	859.229,50
Erträge aus Zuschreibungen zu Finanzanlagen		
IC 07	0,00	300.000,00
IC03	226.000,00	0,00
IC13	388.000,00	0,00
	<u>2.523.445,07</u>	<u>2.920.846,86</u>

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 810.090,30 (i. Vj. € 520.150,31) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

**(27) Abschreibungen auf Finanzanlagen**

	2011	Vorjahr
Abschreibung auf Finanzanlagen		
IC 03	0,00	434.000,00
IC01	278.000,00	0,00
IF02	99.676,04	0,00
	<u>377.676,04</u>	<u>434.000,00</u>

## **(28) Zinsergebnis**

	2011	Vorjahr
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.774,90	18.814,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-2.416.160,10</u>	<u>-2.439.435,72</u>
	<u>-2.393.385,20</u>	<u>-2.420.621,33</u>

In den Zinserträgen sind € 4.781,46 (i. Vj. € 4.558,34) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 745,32 (i. Vj. € 0,00) aus verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 1.166,04 (i.Vj. € 1.019,73).

## **(29) Außerordentliches Ergebnis**

Der Vorjahresbetrag resultierte aus einem Saldo, der sich aus der Rücknahme der Abwertung eigener Aktien aus dem Jahre 2009 und aus den Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb eigener Aktien im Rahmen der BilMoG-Umstellung ergab.

## **(30) Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten**

Im Rahmen des Zinsmanagements des Unternehmens werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Es besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Bezugsbetrag zum 31. Dezember 2011 in Höhe von € 31.470.000,00 (Vj. € 32.270.000,00), bei dem variable Zinsen in Höhe des 3-Monats-Euribor gegen feste Zinsen in Höhe von 4,94% getauscht werden. Der negative Marktwert betrug zum Bilanzstichtag € 5.692.911,43 (Vj. € 4.516.717,70). Die Wertermittlung erfolgte auf Basis der Barwerte der künftigen Zinszahlungsströme (discounted cash flow-Modell).

Das Geschäft dient zur Sicherung des Risikos aus variablen Darlehenszinsen für das Darlehen II der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz. Aufgrund der bestehenden Laufzeit- und Volumenkongruenz konnte im Rahmen eines Mikrohedg eine Bewertungseinheit mit dem Bankkredit hergestellt werden. Der negative Marktwert des Swapgeschäfts ist insoweit nicht zu berücksichtigen.

## **(31) Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Honorare des Abschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, sind für die Dienstleistung Abschlussprüfung in Höhe von T€ 81 sowie für sonstige Leistungen (Beratungsleistungen) in Höhe von T€ 6 als Aufwand erfasst worden.

### **(32) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Vorstands Frank Schaich für das Geschäftsjahr 2011 setzen sich wie folgt zusammen:

Erfolgsunabhängige Vergütungen	
Festgehalt	208.999,92
Sachbezüge und Sonstige	12.036,81
Beitragsorientierte Leistungszusage zur Altersversorgung	7.919,00
Erfolgsabhängige Vergütungen	14.920,92
Gesamt	<u>243.876,65</u>

Gemäß Nachtrag I vom 28./29. September 2010 zum Anstellungsvertrag vom 17. August 2007/ 11. September 2007 erhält der Vorstand mit Wirkung ab 1. Juli 2010 für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 209.000 (vorher € 204.000). Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine Tantieme in Höhe von 2% der ausgeschütteten Dividende (vorher 1,25% der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts) vereinbart. Die maximale Tantieme beträgt 50% der festen Vergütung zuzüglich Nebenleistungen. Die Tantieme wird in Höhe des Prozentsatzes, um den der Aktienkurs der Gesellschaft im Durchschnitt der letzten vier Quartalsstichtage des Geschäftsjahres unter dem bilanziellen Net Asset Value (NAV) des Konzerns je Aktie liegt, in virtuellen Aktien (Wertrechten) vergütet. Der Rest wird bar gezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung oder ggf. am Tag eines früheren Ausscheidens zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Aktienkurs.

Für den Vorstand besteht im Rahmen der Altersversorgung eine Pensionszusage (vgl. hierzu Tz. 12) sowie eine beitragsorientierte Leistungszusage.

Dem Vorstand wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands eingegangen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2011 Vergütungen in Höhe von € 25.857,23 (Vj. € 26.696,00) 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.



### **(33) 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 Universitätsprofessor (emeritiert 2009) seit 2002 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Christian Hopper	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	07/2007	seit 12/2007 Vorstand der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim
Dr. Oscar Kienzle	Mitglied	07/2007	seit 04/1998 Vorsitzender des Verwaltungsrats der IC Invest SICAV i. L. , Luxemburg seit 10/2005 Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim seit 07/2009 Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe seit 08/2011 Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG

#### 2. Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	derzeit bestellt bis
Frank Schaich	52	17.09.2007	16.09.2012

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

#### a) Direkt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, hat uns am 16. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 6,34% (596.581 Stimmrechte) beträgt.
2. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 8,13% (764.992 Stimmrechte) beträgt.
3. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.

4. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
5. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 7,44% (700.000 Stimmrechte) beträgt.
6. Die IFB Beteiligungen AG, Düsseldorf, hat uns am 18. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 5,44% (511.978 Stimmrechte) beträgt.
7. Die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G., München, hat uns am 21. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 3,76% (353.922 Stimmrechte) beträgt.
8. Die Michael Kollmann Vermögensverwaltung GmbH, Gelnhausen, hat uns am 27. Dezember 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 3,05% (287.000 Stimmrechte) beträgt.

b) Direkt und indirekt gehaltene Anteile

1. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, hat uns am 16. Januar 2008 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 UniCredit S.p.A., Rom, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 32,41% (3.048.528 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 32,41% (3.048.528 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:

Unicredit 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 UniCredit Bank Aktiengesellschaft (ehem. Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München, hat uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 32,41% (3.048.528 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 32,41% (3.048.528 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 am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 32,41% (3.048.528 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 am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 32,41% (3.048.528 Stimmrechte) beträgt.

Davon sind ihr 32,41% (3.048.528 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, sowie die AMMS Komplementär GmbH, Ebersberg, haben uns am 14. Mai 2010 mitgeteilt, dass ihre Stimmrechtsanteile 32,41% (3.048.528 Stimmrechte) betragen.

Davon sind ihnen 32,41% (3.048.528 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Ihnen zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihnen 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 am 19. Februar 2008 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

### **(35) Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht.

### **(36) Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

Am 11. November 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](http://www.fvreit.de/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung)) dauerhaft zugänglich gemacht.

### **(37) Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 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 21. März 2011

Fair Value REIT-AG, München

gez. Frank Schaich



**Lagebericht**  
**der Fair Value REIT AG**  
**zum 31.12.2011**

**A. Wirtschaftsbericht**

**I. Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen**

i. Unternehmensstruktur und Geschäftstätigkeit

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als Immobilienbestandhalter erwirbt, bewirtschaftet und veräußert das Unternehmen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Fair Value investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag ein Portfolio von 31 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 32) in Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 42.500 m<sup>2</sup>, die überwiegend als Bankfilialen genutzt werden. Die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag von insgesamt 3,3 Mio. € (Vorjahr 3,2 Mio. €) entsprechen einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 97,2% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 97,4%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich auf 10,4 Jahre nach 11,2 Jahren im Vorjahr. Hauptmieterin ist die Sparkasse Südholstein mit einem Anteil von 84% (Vorjahr 87%). Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 46,0 Mio. € ermittelt und liegt damit um 2,6% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 44,9 Mio. €.

Ferner ist das Unternehmen an insgesamt 12 Immobilienpersonengesellschaften, fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und einer Komplementär-GmbH beteiligt. Dabei handelt es sich um 12 verbundene Unternehmen und um sechs Minderheitsbeteiligungen. Bei den Minderheitsbeteiligungen beläuft sich der Anteilsbesitz auf 25% bis 50%.

Die fünf Komplementär-GmbH & Co. KGs wurden im Berichtsjahr erworben. Diese Gesellschaften halten keinen Immobilienbesitz, sondern üben die Komplementär- und Geschäftsführungsfunktion in fünf der vorerwähnten Immobilienpersonengesellschaften aus, an denen die Fair Value REIT-AG Kommanditbeteiligungen hält. Die ebenfalls im Berichtsjahr erworbene Komplementär-GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin in den Komplementär-GmbH & Co. KGs.

Sechs verbundene Unternehmen halten insgesamt 19 (Vorjahr 20) Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 120.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von 84,2 Mio. € und damit um 1,1% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert 83,2 Mio. €. Die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag von insgesamt 7,4 Mio. € (Vorjahr like-for-like 7,0 Mio. €) entsprechen bezogen auf den Anteil der Fair Value REIT-AG einem ertragsgewichteten Vermietungsstand

von 88,0% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 83,6%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich auf 4,1 Jahre nach 3,4 Jahren im Vorjahr.

Die sechs Beteiligungsgesellschaften halten insgesamt 23 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 269.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt 357,8 Mio. € und damit um 2,1% unter dem Vorjahreswert von 365,3 Mio. €. Die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag von insgesamt 31,4 Mio. € (Vorjahr 31,8 Mio. €) entsprechen bezogen auf den Anteil der Fair Value REIT-AG einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 95,2% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 96,8%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich auf 5,5 Jahre nach 5,7 Jahren im Vorjahr.

### *Leitung und Kontrolle*

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrzehntelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Der Vorstand besteht mit Frank Schaich aus einem Mitglied. Schwerpunktaufgaben des Managements sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

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

Informationen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Vergütungsbericht im Kapitel A. IV. dieses Lageberichtes sowie im Anhang in der Erläuterung Nr. 32. Weitere Informationen zur Unternehmensführung finden Sie in der Erklärung zur Unternehmensführung inkl. Entsprechenserklärung im Internet unter [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance. Dort liegt ebenfalls die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG zum Download bereit.

Die Immobilienbewirtschaftung und das Rechnungswesen sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, einer Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren derzeit 290 Mitarbeitern betreut die IC Immobilien Holding AG und ihre Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

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

## ii. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

### *Unternehmensinternes Steuerungssystem*

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Prognosen auf Einzelobjektebene des direkt gehaltenen Immobilienbestandes sowie der Immobilien in den verbundenen Unternehmen. Die Fair Value REIT-AG ist ferner auf identischer Informationsbasis in den



Budgetierungs- und Steuerungsprozess des mittelbar in den Minderheitsbeteiligungen gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden.

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

### *Ziele und Strategie*

#### *Effiziente Unternehmensorganisation als Grundlage für hohe Ertragskraft*

Die Fair Value REIT-AG strebt für ihre Aktionäre ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft bei attraktiven Dividenden an. Das Unternehmen konzentriert sich dabei auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Investitionsschwerpunkt in Regionalstandorten und achtet stets auf eine breite Risikostreuung.

Von der Körperschaft- und Gewerbesteuer ist die Fair Value REIT-AG durch den REIT-Status befreit. Dafür hält sie die Vorgaben des REIT-Gesetzes (REITG) ein. Dazu gehören u.a. die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 45% sowie zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Durch eine schlanke Organisationsstruktur des internen Managements werden die Fixkosten auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Die nicht strategischen, operativen Funktionen in den Bereichen Rechnungswesen sowie kaufmännischer und technischer Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten.

#### *Konzentration auf Einzelhandel und Büro*

In einer pro-forma quotenkonsolidierten Betrachtung werden derzeit 86% der Fair Value-anteiligen Mieten bei Vollvermietung (Potenzialmieten) mit Immobilien erzielt, deren Hauptnutzungen den Bereichen Einzelhandel (44%) und Büro (42%) zuzurechnen sind. Auch bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG auf diese beiden Nutzungsarten konzentrieren.

#### *Steigerung der Ertragskraft durch weitere Kostensenkungen*

Die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestitionen soll gezielt für die Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien, insbesondere im Beteiligungsbereich, genutzt werden. Die entsprechend angestrebte Liquidation der objekthaltenden Gesellschaften ermöglicht die sukzessive Einsparung von gesellschaftsbezogenen Verwaltungskosten und erhöht damit das Dividendenpotenzial der Fair Value.

Die liquiden Zuflüsse aus Veräußerungen sollen zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten, zum Ausbau des Direktbesitzanteils sowie des Anteils von Mehrheitsbeteiligungen durch weiteren Erwerb von Beteiligungen im Zweitmarkt verwendet werden, soweit sie nicht für Dividendenzahlungen vorzuhalten sind.

Parallel dazu kann im Zuge der anstehenden Neukonditionierungen von Bankverbindlichkeiten, insbesondere im Beteiligungsbereich, das aktuell

historisch niedrige Zinsniveau für weitere Einsparungen genutzt werden. Dies dürfte sich mittelfristig positiv auf die Überschüsse der Beteiligungen und damit auf das Dividendenniveau der Fair Value REIT-AG auswirken.

#### *Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale durch Zugang zum Sekundärmarkt für geschlossene Immobilienfonds*

Geschlossene Immobilienfonds sind eine der wesentlichen Säulen für die indirekte Immobilienanlage in Deutschland und repräsentieren ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 140 Mrd. €. Da für den Handel von Anteilen an diesen Gesellschaften trotz einiger börsennaher bzw. börsenähnlicher Handelsplattformen kein breit organisierter Markt besteht, ergeben sich im Sekundärmarkt Möglichkeiten für den Erwerb von Beteiligungen teilweise deutlich unter deren Nettovermögenswert.

Die Fair Value REIT-AG will künftig in diesem Markt wieder eine aktive Rolle einnehmen. Hierfür sollen die bestehenden Beteiligungen selektiv ausgebaut, aber auch weitere Beteiligungen eingegangen werden, um durch aktives Asset-Management bis zum Abverkauf der Immobilien und bis zur Liquidation der Gesellschaften Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale für die Fair Value REIT-AG zu nutzen.

### *iii. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen*

#### *Zusammenfassung*

Das robuste Wirtschaftswachstum in Deutschland hielt auch im Jahr 2011 an, wenngleich die Wachstumsdynamik in der zweiten Jahreshälfte nachließ. Die gute Konjunktorentwicklung wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. An den Gewerbeimmobilienmärkten kam es zu einer deutlichen Belebung, die die Entwicklung im Jahresverlauf sowohl am Investmentmarkt als auch an den Vermietungsmärkten maßgeblich prägte. Transaktionsvolumina und Vermietungsumsätze zogen vielerorts deutlich an, und die rege Flächennachfrage spiegelte sich nicht zuletzt auch in teilweise deutlich steigenden Spitzenmieten wider.

#### *Makroökonomisches Umfeld*

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch im Geschäftsjahr 2011 weiter fort, wobei einem sehr dynamischen Wachstum in der ersten Jahreshälfte eine deutlich weniger dynamische Entwicklung im zweiten Halbjahr gegenüber stand. Im vierten Quartal ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal leicht um 0,2 % zurück; verglichen mit den entsprechenden Vorjahresquartalen fiel das BIP-Wachstum 2011 jedoch in allen vier Quartalen höher aus. Für das Gesamtjahr 2011 ergab sich saison- und kalenderbereinigt ein Anstieg des BIP um 3,1 % (Vorjahr: +3,6 %). Damit hat das preisbereinigte BIP inzwischen auch das vor der Finanzkrise erreichte Niveau überschritten. Für 2012 erwarten führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie die Bundesregierung eine weltweite Abschwächung der Konjunktur, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auswirken wird. Insbesondere die anhaltende Staatsschuldenkrise belastet die Konjunkturperspektiven in Europa. Vor diesem Hintergrund bewegen

sich die Prognosen für das BIP-Wachstum in Deutschland 2012 zwischen 0,4 % und 0,7 %.

Die Verbraucherpreise zogen im Jahresdurchschnitt 2011 um 2,3 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg fiel damit wesentlich deutlicher aus als in den Jahren 2009 und 2010 (+ 0,4 % bzw. + 1,1 %). Ausschlagend für diese Entwicklung war vor allem die deutliche Verteuerung von Energie (+ 10 %). Ohne Berücksichtigung der Energiepreissteigerungen hätte die Jahresteuerrate 1,3 % betragen.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) änderte sich im Berichtszeitraum insgesamt viermal. Nachdem er bereits seit Mai 2009 unverändert bei 1,0 % gelegen hatte, erhöhte ihn die EZB im April und im Juli 2011 jeweils um 25 Basispunkte bis auf 1,5%. Im November und im Dezember wurde der Leitzins jedoch wieder um jeweils 25 Basispunkte reduziert, so dass er zum Ende des Berichtsjahres erneut auf dem historischen Tiefstand von 1,0 % lag.

Die robuste Konjunktorentwicklung in Deutschland wirkte sich weiterhin positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt aus. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren knapp 3,0 Mio. Menschen beziehungsweise 7,1 Prozent aller zivilen erwerbsfähigen Personen arbeitslos gemeldet (Vorjahr: 3,2 Mio. bzw. 7,7 Prozent). Damit wurde der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991 erreicht. Die Abschwächung der konjunkturellen Wachstumsdynamik wirkte sich offenbar noch nicht am Arbeitsmarkt aus; vielmehr setzte sich der Beschäftigungsaufbau auch in der zweiten Jahreshälfte fort. Ende Dezember wurde mit 2,8 Millionen Personen beziehungsweise 6,6 % aller zivilen Erwerbspersonen eine deutlich niedrigere Arbeitslosigkeit als im Jahresdurchschnitt registriert.

*Quellen: Destatis – Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank (Monatsbericht Dezember 2011), ifo-Institut (Konjunkturprognose 2011/2012), Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2012*

## *Immobilienmarkt in Deutschland*

### *Der Vermietungsmarkt*

#### *Büroflächen*

Auf den Büovermietungsmärkten der sieben großen deutschen Büroimmobilienstandorte\* kam es im Jahr 2011 zu einer deutlichen Belegung. Der Vermietungsumsatz summierte sich im Jahresverlauf auf 3,4 Mio. m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um 18 % entspricht. Wesentliche Impulse dafür kamen von der weiterhin positiven Entwicklung auf dem deutschen Arbeitsmarkt und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Büroflächen.

Die zunehmende Nachfrage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider, die an fünf der sieben großen Bürostandorte stiegen. An den übrigen beiden Standorten blieben die Spitzenmieten stabil; Rückgänge waren an keinem Standort zu beobachten. Im Durchschnitt erhöhten sich die Spitzenmieten 2011 um knapp 3 % und damit deutlich stärker als 2010 (unter + 1%).

Bemerkenswert ist der deutliche Anstieg der Nettoabsorption im Jahr 2011. Diese Kenngröße misst die Differenz der aktuell belegten Flächen zu den im Vorjahr belegten Flächen, wobei Bestandsveränderungen durch Abriss oder Neubau einbezogen werden. Sie lag mit mehr als 1 Mio. m<sup>2</sup> etwa sechsmal höher als im

Jahr zuvor. Die Leerstände nahmen an allen sieben großen Büromärkten ab, und die durchschnittliche Leerstandsrate ging unter die Marke von 10% zurück. Das Fertigstellungsvolumen belief sich insgesamt auf ca. 880.000 m<sup>2</sup> und ging damit im Vergleich zum Vorjahr um rund ein Viertel zurück. Damit wurde – zumindest rechnerisch – das gesamte Fertigstellungsvolumen des Jahres 2011 vollständig durch die Nachfrage absorbiert.

#### *Einzelhandelsflächen*

Die Stimmung der Verbraucher hat sich im vierten Quartal 2011 trotz eingetrübter Konjunkturerwartungen zum Jahresende wieder etwas verbessert. Die Vermietungen am Einzelhandelsimmobilienmarkt stiegen im Jahr 2011 um rund 88 % auf 686.000 m<sup>2</sup> und erreichten damit einen neuen Rekordwert. Die Zahl der Vermietungen erhöhte sich um etwa 37 % auf 981 Abschlüsse. Aus dem deutlich stärkeren Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zur Zahl der Abschlüsse ist eine Zunahme der durchschnittlich angemieteten Flächen ersichtlich, die von 510m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> anstieg.

Ungeachtet der Anzeichen für eine Konjunkturertrübung seit dem Spätsommer 2011 blieb die Abschlussbereitschaft der Einzelhandelsmieter stabil, und die Vermietungen lagen im zweiten Halbjahr sogar etwas höher als im ersten Halbjahr. Ein signifikanter Teil der Nachfrage wurde von internationalen Einzelhandelsunternehmen getragen, für die der deutsche Markt nicht nur wegen seiner Größe, sondern auch wegen seiner relativ hohen Stabilität interessant ist.

#### *Der Investmentmarkt*

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilieninvestmentmarkt hielt die positive Entwicklung auch 2011 weiter an. Sowohl die Transaktionsvolumina als auch die Kapitalwerte stiegen. Das insgesamt registrierte Transaktionsvolumen lag mit 23,5 Mrd. Euro um 22 % über dem Vorjahreswert (2010: 19,3 Mrd. Euro). Die Investoren fokussierten sich dabei vor allem auf Einzelhandelsimmobilien, die mit insgesamt 10,4 Mrd. Euro einen Anteil von 45 % (2010: 39 %) am gesamten Transaktionsvolumen hatten. Für 2012 wird mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Höhe wie 2011 gerechnet.

Die Nachfrage am Investmentmarkt wurde 2011 erneut vor allem von eigenkapitalstarken Investoren getragen, die ihre Immobilienportfolios weiter ergänzten. Besonders aktiv waren Versicherungen und Pensionsfonds aus dem In- und Ausland, die teils direkt und teils indirekt über Spezialfonds investierten. Im Bereich der Transaktionen in Volumina von bis zu 10 Mio. Euro spielten auch Privatanleger eine wesentliche Rolle.

Gefragt waren weiterhin vor allem „Core“-Immobilien mit hoher Lage- und Objektqualität. Die zeitweise zunehmende Risikobereitschaft einiger Investoren, die sich im ersten Halbjahr zum Teil noch abgezeichnet hatte, war nach Einschätzung von Marktbeobachtern im zweiten Halbjahr angesichts der Staatsschuldenkrise in Europa wieder spürbar zurückgegangen.

*Quellen: Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate*

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

#### iv. Entwicklung des Aktienkurses

Im Jahresverlauf 2011 hatte der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG einen wechselhaften Verlauf. Gegenüber dem Schlusskurs im XETRA-Handel von 4,80 € je Aktie am Bilanzstichtag 2010 hat die Aktie bis zum Jahresende 2011 mit 4,35 € je Aktie um 9% nachgegeben. Im Jahresverlauf ergab sich allerdings eine Schwankungsbreite von + 6% mit einem Kurs von 5,09 € je Aktie am 8. Juli 2011 bis -17% mit einem Kurs von 3,99 € je Aktie am 18. August 2011.

Diese Schwankungsbreite verdeutlicht in hohem Maße den optimistischen Verlauf des Kapitalmarktsentiments, bis Anfang August 2011 die Staatsschuldenkrise und die Sorge um den Fortbestand des Euro die Aktienkurse weltweit stark unter Druck setzte.

#### v. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Ausgehend von leicht gestiegenen Umsatzerlösen konnte im Geschäftsjahr 2011 ein deutlich gestiegenes Betriebsergebnis erzielt werden. Dieses war u.a. geprägt durch gestiegene Marktwerte der Immobilien im Direktbesitz, die bei einigen Immobilien Wertaufholungen möglich machten, die in Vorjahren Teilwertabschreibungen verzeichnet haben. Der Ergebniszuwachs resultiert auch aus einem Veräußerungsgewinn nach Verkauf einer Immobilie in Rellingen bei Hamburg.

Dem gestiegenen Betriebsergebnis standen geringere Beteiligungserträge gegenüber, sodass ein Jahresüberschuss erzielt wurde, der annähernd auf Vorjahresniveau lag.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### i. Ertragslage

<b>Analyse der G&amp;V</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Veränderung</b>	
<b>T€</b>			in T€	in %
Umsatzerlöse	4.014	3.862	152	4%
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.337</b>	<b>2.222</b>	<b>115</b>	<b>5%</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.720	-1.428	292	20%
Sonstige Erträge und Aufwendungen	370	-140	510	364%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>959</b>	<b>653</b>	<b>306</b>	<b>47%</b>
Erträge aus Beteiligungen	2.523	2.921	-398	-14%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-378	-434	-56	-13%
Nettozinsaufwand	-2.393	-2.421	-28	-1%

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>711</b>	<b>726</b>	<b>-15</b>	<b>-2%</b>
Entnahmen aus Gewinnvortrag/Rücklagen	65	272	-207	-76%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>776</b>	<b>998</b>	<b>-222</b>	<b>-22%</b>

Das Nettovermietungsergebnis ist bedingt durch geringere immobilienbezogene Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 2,34 Mio. € gestiegen. Die allgemeinen Verwaltungskosten lagen mit 1,72 Mio. € um 0,29 Mio. € bzw. 20% über dem Vorjahreswert, was im Wesentlichen auf höhere Beratungskosten sowie auf die Kosten zur Neugestaltung der Unternehmenswebsite zurückzuführen ist. Die Mehraufwendungen wurden überkompensiert durch sonstige betriebliche Erträge von rund 0,37 Mio. €. Diese resultieren hauptsächlich aus Zuschreibungen und Veräußerungsgewinnen im Direktportfolio. Vor diesem Hintergrund stieg das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um 47% auf 0,96 Mio. € (Vorjahr 0,65 Mio. €).

Die Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen lagen mit 2,53 Mio. € um 0,40 Mio. € bzw. 14% unter dem Vorjahreswert von 2,92 Mio. €. Hierin enthalten sind Erträge aus der Zuschreibung zu Beteiligungen in Höhe von 0,61 Mio. € nach 0,30 Mio. € im Vorjahr. Die Abschreibung auf Finanzanlagen lagen mit 0,38 Mio. € um 13% unter dem Vorjahreswert von 0,43 Mio. €. Das Zinsergebnis lag mit 2,39 Mio. € um 1% unter dem Vorjahreswert von 2,42 Mio. €.

Der Jahresüberschuss lag vor diesem Hintergrund mit 0,71 Mio. € annähernd auf dem Vorjahresniveau von 0,73 Mio. €.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr soll der Bilanzgewinn von 0,78 Mio. € (Vorjahr 0,99 Mio. €) durch Beschluss der Hauptversammlung am 14. Mai 2011 zu einem Anteil von rund 0,75 Mio. € ausgeschüttet werden. Die Dividende entspricht einem Betrag von 0,08 € je in Umlauf befindlicher Aktie. Der verbleibende Bilanzgewinn von rund 0,03 Mio. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Ausschüttungsquote von rund 98% des handelsrechtlichen Überschusses erfüllt damit die Vorgaben des REITG von mindestens 90% des entsprechend § 13 Nr. 1 REITG modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

## ii. Finanz- und Vermögenslage

### *Aktiva*

	31. Dezember				Veränderung			
	2011	in %	2010	in %	T€		in%	
<b>Anlagevermögen</b>	87.536	99%	88.069	97%	-	533	-	1%
<b>Umlaufvermögen</b>	1.138	1%	2.773	3%	-	1.635	-	59%
<b>Sonstiges</b>	187	0%	203	0%	-	16	-	8%
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>88.861</b>		<b>91.045</b>		-	<b>2.184</b>	-	<b>2%</b>

Das Anlagevermögen von 87,54 Mio. € ist im Vorjahresvergleich um 0,53 Mio. € gesunken und repräsentiert zum Bilanzstichtag 99% der Aktiva (Vorjahr: 88,1 Mio. € bzw. 97%). Es entfällt zu 53% auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und zu 47% nahezu unverändert auf die Buchwerte der Beteiligungen.

Bei den Sachanlagen waren planmäßige Abschreibungen sowie der Buchwertabgang der veräußerten Immobilie in Rellingen von insgesamt 1,37 Mio. € zu verzeichnen. Dem standen Wertzuschreibungen und aktivierungspflichtige Umbaukosten von insgesamt rund 0,47 Mio. € gegenüber.

Der Buchwert der Finanzanlagen erhöhte sich um insgesamt 1,02 Mio. € durch Zugänge von Anteilen an Komplementärgesellschaften und durch Erträge aus Wertzuschreibungen. Dem standen Reduzierungen von Beteiligungsbuchwerten durch Liquiditätsauskehr und Wertabschreibungen in Höhe von insgesamt 0,65 Mio. € gegenüber.

Das Umlaufvermögen sank im Berichtsjahr um 1,64 Mio. € von 2,78 Mio. € auf 1,14 Mio. €. Hiervon waren 0,58 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr 2,43 Mio. €). Die Reduzierung des Umlaufvermögens resultierte aus der Dividendenzahlung für 2010 (0,93 Mio. €), aus gestiegenen Regeltilgungsleistungen (0,35 Mio. €) und aus dem Erwerb der Komplementärgesellschaften (0,38 Mio. €).

Die Bilanzsumme reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 2,18 Mio. € bzw. rd. 2% auf 88,86 Mio. € (Vorjahr 91,04 Mio. €).

### Passiva

	31. Dezember				Veränderung	
	2011	in %	2010	in %	T€	in%
<b>Eigenkapital Gesamt</b>	<b>51.140</b>	<b>58%</b>	<b>51.361</b>	<b>56%</b>	<b>-221</b>	<b>- 0%</b>
<b>Rückstellungen</b>	268	0%	358	0%	- 90	- 25%
<b>Verbindlichkeiten + PRAP</b>	37.453	42%	39.326	43%	- 1.873	- 5%
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>88.861</b>	<b>100%</b>	<b>91.045</b>	<b>100%</b>	<b>- 2.184</b>	<b>- 2%</b>

Das Vermögen ist am Bilanzstichtag zu insgesamt rund 58% (Vorjahr 56%) durch Eigenkapital und zu 42% (Vorjahr 43%) durch Verbindlichkeiten finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 37,21 Mio. € nach 39,18 Mio. € im Vorjahr. Davon sind 6,93 Mio. € bzw. 19% innerhalb eines Jahres fällig. Ein Teilbetrag in Höhe von 6,09 Mio. € bezieht sich auf eine zum Jahresende 2012 auslaufende Darlehenszusage über ursprünglich 16,23 Mio. € für die Finanzierung von Beteiligungserwerben im Jahr 2007.

Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein. So hat sie bei der langfristigen Endfinanzierung des im Direktbesitz gehaltenen „Sparkassenportfolios“ über 10 Jahre die

Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft gewählt; der gesicherte Zinssatz beläuft sich auf 6,0% p.a..

Nähere Ausführungen zu den Darlehensbedingungen sind im Anhang (Erläuterung Nr. 15) des Jahresabschlusses aufgeführt.

Die vereinbarten Wertrelationen (LTV Ratio - Loan to Value Ratio) und Ertragsrelationen (DSCR - Debt Service Coverage Ratio) wurden bei dem Darlehen zur Finanzierung von Beteiligungserwerben eingehalten.

Bei der Finanzierung des Sparkassenportfolios wurde die vereinbarte DSCR von 110% der Annuität per 31. Januar 2012 (109%) geringfügig unterschritten. Die finanzierende Bank verzichtet vorerst auf Sanktionen und erwartet, dass die vereinbarte Quote durch weitere Mietvertragsabschlüsse bis zum 30. April 2012 eingehalten wird. Der Vorstand geht davon aus, diese Erwartung erfüllen zu können. Die Überprüfung des LTV-Ratios durch Gutachter der Bank ist noch nicht abgeschlossen. Der Vorstand geht davon aus, dass der Maximal-LTV-Ratio von 75% eingehalten wird; bezogen auf die Marktbewertung durch Gutachter der Gesellschaft ergibt sich ein LTV-Ratio von 68%.

#### *Nicht bilanziertes Vermögen und außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente*

Die Bilanz beinhaltet alle Vermögenswerte, soweit sie nach HGB bilanzierbar sind. Nicht bilanziert ist mit dem Humankapital jener Wert, der sich aus der Summe des Wissens der Mitarbeiter des Unternehmens ergibt. Mit ihrer hohen Motivation und Leistungsbereitschaft sowie mit ihrem Know-how tragen sie zum Wert der Fair Value REIT-AG bei.

### **III. Nachhaltigkeitsbericht**

Die Fair Value REIT-AG war am Bilanzstichtag direkt und indirekt in insgesamt 73 Gewerbeimmobilien investiert, die über eine vermietbare Gebäudefläche von rund 432.000 qm verfügen und eine regionale Verteilung über zwölf der sechzehn Bundesländer aufweisen. Als langfristig orientierter Bestandshalter ist Fair Value vor allem daran interessiert, dass die Gebäude im Direkt- und Beteiligungsportfolio möglichst dauerhaft an Mieter guter Bonität vermietet sind.

Hierfür ist eine gute Beziehung zu den Mietern ein wichtiger Erfolgsfaktor. Gleiches gilt jedoch auch für die Bindung des Mieters an „seine“ Immobilie. Diese wiederum hängt von vielen Faktoren ab, die nur zum Teil durch den Vermieter zu beeinflussen sind. Die vom Vermieter beeinflussbaren Faktoren sind die Nebenkosten des Mietvertrages, auch als zweite Miete bezeichnet, aber auch die Summe der verbrauchsabhängigen Kosten für Wärme und Strom. Diese werden zwar meist direkt mit den Versorgern abgerechnet und sind abhängig vom Verbrauch durch den Mieter. Der Verbrauch von Heizenergie und Strom wird jedoch auch maßgeblich von der technischen Gebäudeausrüstung mit beeinflusst. Wie hoch die Gesamtbelastung aus Miete, Nebenkosten und verbrauchsabhängigen Kosten aus Sicht des Mieters sein darf, wird nicht zuletzt vom Markt und damit vom Wettbewerb bestimmt. Schließlich hat in den vergangenen Jahren das allgemeine Umweltbewusstsein stark zugenommen. Für einen schonenden Umgang mit Energie und Wasser sowie der umweltverträglichen Entsorgung von Abfällen stehen heute moderne Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung zur Verfügung.

Schon aus Wettbewerbsgründen finden bereits heute neueste energetische Standards bei der Realisierung von Neubauten Verwendung. Gleiches gilt für die Grundsanierung oder Umbauten von Bestandsgebäuden. Da Neubauten aber nur einen sehr geringen Teil des



deutschen Immobilienbestandes ausmachen, ist die Anpassung des Altbestandes an eine ressourcenschonende Bewirtschaftung von Immobilien ein langwieriger Prozess

Dabei ist der hohe Aufwand für Investitionen in die Umweltverträglichkeit des Immobilienbestandes für die Eigentümer weniger eine Frage der Rentabilität der Investition, sondern vielmehr eine Frage der Begrenzung von Risiken für die Ertragslage und die Werthaltigkeit der Immobilien.

Das Gesamtportfolio der Fair Value einschließlich der Immobilien in verbundenen Unternehmen und Minderheitsbeteiligungen hat ein durchschnittliches, nach Marktwerten gewichtetes Alter seit Fertigstellung von 22 Jahren, beim Direktbesitz in Schleswig-Holstein sind es 30 Jahre. Keine Immobilie im Bestand ist als sogenanntes „Green Building“ zertifiziert. Alle Immobilien werden jedoch laufend instand gehalten und bei grundhaften Sanierungen und Umbauten auch hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung in ökonomisch vertretbarem Umfang an den Stand der Technik in Bezug auf Umweltverträglichkeit angepasst.

#### *Auswertung der Heizenergieeffizienz*

Für den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht wurde eine repräsentative Auswertung der Heizenergieverbrauchskennwerte für die Immobilien im Beteiligungsportfolio vorgenommen, die einen Büronutzungsanteil von mindestens 20% haben. Die Analyse basiert auf den vorliegenden verbrauchsorientierten Energieausweisen.

Das analysierte Teilportfolio umfasst 11 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 88.000 m<sup>2</sup> und weist ein gewichtetes Baualter von 18 Jahren auf. Es wurde ein flächengewichteter Gesamtverbrauch von 70 kWh/m<sup>2</sup>a an Heizenergie ermittelt, der insgesamt rund 50% unter dem Mittelwert für vergleichbare Gebäude liegt. Damit entsprechen die bewerteten Gebäude bezüglich der ermittelten Verbrauchswerte insgesamt dem Standard von neuwertigen Gebäuden. Auf Objektebene schwanken die Abweichungen vom objektspezifischen Mittelwert zwischen – 29% und – 68%.

#### Heizenergieverbrauchskennwert (kWh/m<sup>2</sup>a)

Teilportfolio	Mittelwert	Abweichung	
	70	141	-50%

Bei dem im Vorjahr ermittelten Heizenergieverbrauchskennwert der überwiegend als Bankflächen genutzten Immobilien im Direktbesitz lag der flächengewichtete Wert 25% unter dem Mittelwert; die Abweichungen variieren dort in einer Bandbreite zwischen -74% und + 165%.

Die Auswertung der Energieausweise lässt den Schluss zu, dass in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Kosten auch im analysierten Teilportfolio in der Gesamtbetrachtung kein Wettbewerbsnachteil zu befürchten ist.

Für die Immobilien mit überwiegender oder ausschließlicher Einzelhandelsnutzung liegen die für eine verbrauchsorientierte Ermittlung relevanten Informationen derzeit nur in wenigen Fällen vor, sodass eine auf Handelsimmobilien ausgerichtete Analyse kein repräsentatives Bild ergäbe.

### *Strategische Nachhaltigkeitsaspekte*

Fair Value betreibt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Kapitalmarktkommunikation. So strebt die Unternehmensführung an, durch eine über die Pflichtmaßnahmen hinaus gehende Transparenz in der Finanzberichterstattung eine vertrauensvolle Beziehung zu Aktionären, Finanzanalysten und zur interessierten Öffentlichkeit aufzubauen und dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Als kleines Team von drei Personen inklusive Vorstand sind die Belegschaft der Fair Value und damit auch die Aktionäre der Gesellschaft auf ein funktionierendes Netzwerk von Geschäftspartnern angewiesen. Verlässlichkeit, Vertrauen und gleichgerichtete Interessen sind daher der Maßstab für die Geschäftsbeziehungen zu den für Fair Value tätigen Dienstleistern. Soweit möglich und sinnvoll, wird die Gleichrichtung der Interessen zwischen der Gesellschaft und den Geschäftspartnern durch eine Kombination von fixen und erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsstrukturen abgesichert.

Die transparente Finanzberichterstattung sowie die Grundsätze von Verlässlichkeit und Vertrauen sind auch die Grundlage der vertrauensvollen Beziehung zwischen dem Unternehmen und seinen Fremdkapitalgebern.

## **IV. Vergütungsbericht**

Die Vergütung des Vorstandes umfasst sowohl feste Gehaltsbestandteile (209 T€ p.a.) zuzüglich Nebenleistungen als auch variable Anteile. Die variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an der operativen Entwicklung des Unternehmens und betragen 2% der ausbezahlten Dividende. Die variablen Vergütungsbestandteile dürfen 50% der festen Gehaltsbestandteile inkl. Nebenleistungen nicht überschreiten.

Die sofortige Barauszahlung der variablen Anteile erfolgt lediglich im prozentualen Verhältnis zwischen Börsenkurs und dem Net Asset Value (NAV) des Konzerns je Aktie. Zur Ermittlung dieses Prozentsatzes wird jeweils der einfache Durchschnitt dieser beiden Kenngrößen zu den vier Quartalsstichtagen eines Geschäftsjahres herangezogen. Der verbleibende Teil der variablen Vergütung erfolgt in Form von virtuellen Aktien des Unternehmens auf Basis des Börsenkurses am Tag nach der Hauptversammlung. Diese virtuellen Aktien können frühestens nach Ablauf von vier Jahren in bar ausbezahlt werden, wobei zur Ermittlung des Auszahlungsbetrages die Anzahl der virtuellen Aktien mit dem dann geltenden Börsenkurs für die ausstehenden Aktien der Fair Value REIT-AG multipliziert wird.

Die Nebenleistungen beinhalten das Zweifache des jeweilig höchsten Pflichtbeitrags von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung für zukunftsichernde Anlageinstrumente. Ferner steht dem Vorstand ein dienstlicher PKW mit einem Anschaffungswert von maximal 45.000 € zuzüglich USt. auch zur privaten Nutzung zur Verfügung.

Die Vergütung der Aufsichtsräte setzt sich aus einer festen Vergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung bei Auszahlung einer Dividende zusammen. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Fünffache der Festvergütung. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines regulären Mitgliedes des Aufsichtsrates.

Weitere Ausführungen und Informationen über die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind der Erläuterung Nr. 32 des Anhangs zu entnehmen.

## **V. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

### *Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende Stückaktien gleicher Gattung. Zum Bilanzstichtag hält das Unternehmen 81.310 eigene Aktien, so dass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 9.325.572 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

### *Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte*

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10% oder mehr der Aktien oder der Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen.

Zum Bilanzstichtag hielt kein Aktionär direkt 10% der Stimmrechte oder mehr. Indirekt waren der UniCredit Italiano S.p.A. in Rom, der UniCredit Bank AG (vormals Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München, der WealthCap Real Estate Management GmbH in München insgesamt 32,41% der Stimmrechte und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG in Ebersberg 30,46% der Stimmrechte zuzurechnen. Ferner sind der IC Immobilien Holding AG in Unterschleißheim direkt und indirekt insgesamt 18,09% der Stimmrechte zuzurechnen. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

### *Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien*

#### *1. Genehmigtes Kapital*

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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.

#### *2. Bedingtes Kapital*

Die Gesellschaft verfügt nicht über bedingtes Kapital.

#### *3. Rückkauf eigener Aktien*

Die Hauptversammlung am 29. Mai 2009 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage beim Erwerb über die Börse um nicht mehr als 10 % und beim Erwerb über eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 20 % über- oder unterschreiten.

#### *Satzungsänderungen*

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75% der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

#### *Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern*

Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

#### *Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebotes*

Es bestehen mit dem Vorstand keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen. Es bestehen ferner keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstandes oder von Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebotes.

### **Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB:**

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 5. März 2012 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

### **VI. 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 REIT-Gesetzes (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 Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene.

Der Vorstand hat entsprechende Erklärungen gegenüber dem Abschlussprüfer für den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG sowie für den Konzernabschluss abgegeben, aus denen die Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes hervorgeht.

#### **Kennzahlen REIT-Kriterien zum 31.12.2011**

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe	Fair Value
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%		36,4%

§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	94,9%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre - EA	Mind. 90%	97,6% *
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels - Konzern	Max. 50%	19,1%
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	51,0%

\* Ausschüttungsquote in % des Bilanzgewinnes, entsprechend § 13 Nr. 1 REITG 104,9%

## B. Nachtragsbericht

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

## C. Risikobericht

### Risikomanagementsystem

#### i. Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

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

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

#### ii. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung gemäß § 289 Abs. 5 HGB

##### *Internes Kontrollsystem*

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Dies liegt in vertraglichen Regelungen mit dem Dienstleister ICIS begründet, der sich gleichzeitig für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG und für das Rechnungswesen der Gesellschaft verantwortlich zeigt.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und 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.

Zusätzliche Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten haben sich durch den Erwerb der Komplementärgesellschaften in fünf von zwölf Immobilienpersonengesellschaften zur Jahresmitte 2011 eröffnet. Hierdurch hat die Fair Value REIT-AG gesetzliche Vertretungsmacht über 84% der Marktwerte des direkten und indirekten Immobilienbestandes.

#### *Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess*

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

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

- die Erfüllung der 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 für die Beteiligungsgesellschaften zurück.

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

- iii. Sonstiges Risikomanagementsystem  
(Risikoidentifikation, -analyse, -bewältigung, -kontrolle)

#### **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:

<b>Umfeld- und Branchenrisiken</b>	<b>Leistungswirtschaftliche Risiken</b>	<b>Finanzwirtschaftliche Risiken</b>	<b>Sonstige Risiken</b>
	<i>Vermietung</i>	Risiken aus Investitionstätigkeit	<i>Rechtliche/Steuerliche Rahmenbedingungen</i>
<b>Unternehmensstrategische Risiken</b>	<i>Bewirtschaftung</i>		
	<i>Bewertung</i>	<i>Objektauswahl</i>	<i>Risiken der REIT-AG</i>
	<i>Versicherungen</i>	<i>Due Diligence</i>	<i>Risiken aus REIT-Status</i>
	<i>Haftung</i>	<i>Verkauf</i>	
	<i>Rechtsstreitigkeiten</i>		
		Risiken aus Finanzierungstätigkeit	
	<b>Personalrisiken</b>		
	<b>Informationstechnische Risiken</b>	<i>Eigenkapital</i>	
		<i>Liquidität</i>	
		<i>Fremdkapital</i>	

## RISIKOANALYSE

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

## RISIKOKONTROLLE

Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits angesprochene Berichtswesen als Grundlage für die Definition, Bewertung und Dokumentation der Einzelrisiken.

Die Bewertungen der Einzelrisiken werden im Risikoinventar festgehalten. Das Risikoinventar ist die Grundlage für Entscheidungen über die Steuerung der Risiken und bringt die Gesamtrisikoposition des Fair Value Konzerns zum Ausdruck. Für die einzelnen Risiken werden Frühwarnindikatoren definiert, die Hinweise für die mögliche Risikoentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

## RISIKOBEWÄLTIGUNG

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



## **Einzelrisiken**

### *UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN*

Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value REIT-AG auswirken kann.

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

### **UNTERNEHMENSSTRATEGISCHE RISIKEN**

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

### **LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

#### **Vermietung**

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstandes. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken.

#### **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 im Rahmen des HGB-Einzelabschlusses zwar nur mittelbar. Nachhaltig unter dem Buchwert der Immobilien und Beteiligungen liegende Marktwerte der Immobilien oder Beteiligungen ziehen jedoch außerplanmäßige Teilwertabschreibungen nach sich und haben damit Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

#### **Versicherungen**

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

#### **Haftung**

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

#### **Rechtstreitigkeiten**

Es besteht das Risiko, dass 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€.

#### Personalrisiken

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

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

#### Informationstechnische Risiken

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.

### FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

#### *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 Immobilienpersonengesellschaften 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 dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern.

#### *RISIKEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT*

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

##### Eigenkapital

Für die angestrebte Entwicklung eines nachhaltigen Dividendenpotenzials der Fair Value REIT-AG ist auch die Stärkung der Eigenkapitalbasis angestrebt. Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse ist diese im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr darzustellen. Voraussetzung hierfür ist neben einem stabilen Kapitalmarktumfeld ein Börsenkurs, der über dem rechnerischen Wert des Grundkapitals von 5 € je Aktie (Pari-Wert) liegt.

##### Liquidität

Die Liquidität der Fair Value REIT-AG unterscheidet sich von der Liquiditätskennziffer

des Fair Value Konzerns. Sie entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der direkt gehaltenen Immobilien und aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten sowie der Abschreibungen.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cash Flow im Jahr 2012 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Für die zum Jahresende 2012 fälligen Bankverbindlichkeiten bei der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG in Höhe von dann plangemäß 5,3 Mio. € geht der Vorstand angesichts der bilanziellen Eigenkapitalquote von derzeit rund 58% von der Möglichkeit einer Prolongation oder Umfinanzierung aus. Zudem ermöglicht die voraussichtliche Ertragslage der Gesellschaft bei Fortführung der bestehenden Mindesttilgung von 800 T€ p.a. auch bei steigendem Zinsniveau die vollständige Rückführung dieser Verbindlichkeit innerhalb von längstens sechs bis sieben Jahren.

#### 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. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen 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“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value REIT-AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

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

#### 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.

##### Risiken der REIT-AG

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

##### Risiken aus dem REIT-Status

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den sofortigen Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren

Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlustes der Steuerbefreiung.

Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Gelingt es der Fair Value REIT-AG nicht, den Status einer REIT-Aktiengesellschaft aufrecht zu erhalten, so könnte sich dies auch nachteilig auf die Wettbewerbsposition von Fair Value auswirken. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

### **Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens**

i. Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2012 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

ii. Rating des Unternehmens

Emittenten-Ratings für die Fair Value REIT-AG liegen nicht vor.

### **D. Prognosebericht**

i. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

#### *Zusammenfassung*

Nach aktuellen Prognosen wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2012 im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich zurückgehen. Sofern die Staatsschuldenkrise sukzessive gelöst werden kann, dürfte es sich dabei jedoch nur um eine vorübergehende Abkühlung, aber nicht um eine Rezession handeln. Die Entwicklung an den Büromärkten dürfte daher weniger dynamisch als 2011, aber dennoch positiv verlaufen. Auch an den Einzelhandelsmärkten wird mit einer relativ stabilen Entwicklung gerechnet. Am Investmentmarkt dürfte Deutschland weiterhin von seinem Ruf als vergleichsweise sicheres Investitionsland profitieren.

#### *Makroökonomisches Umfeld*

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2011 noch relativ robust entwickelt hatte, geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2012 nur noch von einem Wachstum um 0,3 % aus, das sich 2013 voraussichtlich wieder auf 1,5 % erhöhen wird. Wenngleich dies eine deutliche Abkühlung im Vergleich zum Jahr 2011 signalisiert, steht Deutschland damit dennoch in positivem Gegensatz zum Euroraum insgesamt, wo der IWF 2012 einen Rückgang um 0,5 % und für 2013 nur ein Wachstum um 0,8 % erwartet. Als Gründe für seine Einschätzung nennt der IWF unter anderem zunehmende Spannungen in der Euro-Zone, schwierigere Finanzierungsbedingungen, höhere finanzielle Risiken und ein langsames globales Wachstum.

Die Bundesregierung sieht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht ebenfalls eine Verschärfung der Krise in Europa als Hauptrisiko für die wirtschaftliche Entwicklung 2012. Gleichwohl rechnet sie damit, dass sich der Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin positiv entwickeln und die Zahl der Erwerbstätigen im

Jahresdurchschnitt 2012 erneut deutlich steigen wird. Auch die Deutsche Bundesbank teilt die Einschätzung, dass der deutsche Arbeitsmarkt weiter auf Expansionskurs sei und geht davon aus, dass der Wachstumsprozess der deutschen Wirtschaft relativ zügig wieder aufgenommen werde. Wichtige Impulse dürften dabei vor allem von der Baunachfrage und vom privaten Konsum kommen.

#### *Vermietungsmärkte*

Am Bürovermietungsmarkt dürften die Vermietungsumsätze nach Einschätzung von Marktbeobachtern 2012 vor allem in der zweiten Jahreshälfte zurückgehen, allerdings nicht unter den Durchschnitt der zurückliegenden Jahre seit 2007. Da das erwartete Neubauvolumen nur zu gut einem Drittel tatsächlich am Markt angeboten werden wird, könnten die Leerstände weiter zurückgehen. Die Büro-Spitzenmieten werden in zentralen Lagen und bei hochwertigen Objekten voraussichtlich weiter steigen, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr.

Bei den Handelsimmobilien ist im Jahresverlauf 2012 nicht mit einem Einbruch zu rechnen, jedoch dürfte sich im Vergleich zum dynamischen Wachstum der Vorjahre eher eine Stabilisierung abzeichnen. Die erwartete robuste Entwicklung der Binnennachfrage und des privaten Konsums, basierend auf höheren verfügbaren Einkommen und einer weiterhin positiven Stimmungslage der Verbraucher, bietet dem deutschen Einzelhandel eine positive Perspektive.

#### *Investmentmärkte*

Sowohl am Büro- als auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt in Deutschland dürften die Investmentaktivitäten im Jahr 2012 kaum wesentlich zurückgehen und vielmehr ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr erreichen. Eine restriktivere Kreditvergabepraxis von Banken sowie eine Verteuerung von Krediten könnten allerdings einen limitierenden Einfluss entfalten. Im Vergleich zu anderen Märkten dürfte Deutschland jedoch weiterhin von seinem Ruf als „Core-Land“ und einem daraus resultierenden Zustrom ausländischen Investitionskapitals profitieren. Während im Core-Bereich angesichts der begrenzten Zahl verfügbarer Objekte und der hohen Investorennachfrage anhaltende Nachfrageüberhänge zu erwarten sind, muss außerhalb dieses Segments auch damit gerechnet werden, dass das Angebot die Nachfrage übersteigen kann. Angesichts der starken Fokussierung auf das Core-Segment, die sich inzwischen auch belastend auf die Entwicklung der Anfangsrenditen auswirkt, dürften Investoren jedoch zunehmend auch Investmentalternativen an Sekundärstandorten prüfen. Dies dürfte sich mittelfristig auch in einer entsprechenden Nachfrage nach hochwertigen Objekten in guten Lagen dieser Standorte widerspiegeln.

## ii. Ausrichtung des Unternehmens

#### *Ertragssicherung und Kostenoptimierung*

Durch frühzeitige Aufnahme von Verhandlungen mit den Bestandsmietern über Vertragsverlängerungen sollen in der Zukunft wie schon in den vergangenen Jahren hohe Anschlussvermietungsquoten erreicht und Leerstandskosten in einem engen Rahmen gehalten werden.

Diese ertragssichernden Maßnahmen werden flankiert von Verhandlungen mit den Dienstleistern in den Beteiligungsgesellschaften für Objektverwaltung, Rechnungswesen und Asset-Management über die angestrebte Senkung der laufenden Vergütungen.

Im Zuge der anstehenden Verhandlungen über die Neukonditionierung von langfristigen Hypothekendarlehen in den Beteiligungsgesellschaften rechnet der Vorstand angesichts des historisch niedrigen Zinsniveaus trotz gestiegener Margen der Banken mit erheblichen Einsparungen gegenüber den bisher vereinbarten Zinssätzen. Dies wird sich mittelfristig in einer Verbesserung der Ertragslage der Fair Value REIT-AG niederschlagen.

Die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestitionen soll für den Verkauf einzelner Bestandsobjekte, insbesondere in Beteiligungsunternehmen, genutzt werden. Hierbei werden die Handelsbeschränkungen nach § 14 des REIT-Gesetzes beachtet. Daraus folgende Liquidationen von Beteiligungsgesellschaften fördern die Ertragskraft des Unternehmens durch Kostensenkungen. Die aus Verkäufen und Abwicklungen zufließende, freie Liquidität soll unter Berücksichtigung der Ausschüttungsverpflichtungen nach § 13 REIT-Gesetz für Reinvestitionen verwendet werden.

Im Zuge dieser Portfolio-Veränderungen wird Fair Value bei ihren Investitionen künftig den Schwerpunkt des Bestandes auf die Hauptnutzungen Büro und Einzelhandel legen und dabei sukzessive den Anteil von Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen am Gesamtportfolio ausbauen.

Zusätzlich zur Verbesserung der Ertragslage des Bestandsportfolios strebt der Vorstand unverändert den weiteren Ausbau des Bestandsportfolios an. Dieser Ausbau erfordert eine Stärkung der Eigenkapitalbasis, für die ein stabiles und aufnahmefähiges Kapitalmarktumfeld erforderlich ist.

### iii. Erwartete Ertragslage

Bei gleichbleibendem Immobilienbestand rechnet der Vorstand ohne Einbeziehung von Sondereinflüssen aus Marktbewertungen mit folgenden Ergebnissen:

Mio. €	2012e	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-1,9	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	2,2	2,3	2,4
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,5	-1,5	-1,6	-1,6	-1,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	0,6	0,7	0,8
<b>Beteiligungserträge</b>	1,8	2,6	2,5	2,5	2,9
Nettozinsaufwand	-2,2	-2,1	-2,1	-2,0	-1,9
<b>Geplanter Jahresüberschuss aus laufendem Geschäft</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	1,0	1,2	1,8

Für die kommenden fünf Jahre bis 2016 kann demnach mit stabilen und indexbedingt leicht ansteigenden Umsatzerlösen gerechnet werden. Dies resultiert aus dem hauptsächlich an die Sparkasse Südholstein (Mietanteil aktuell 84%) vermieteten Direktbesitz in Schleswig-Holstein. Die gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge dieses Teilportfolios belief sich am Bilanzstichtag

auf 10,4 Jahre bei einem Vermietungsstand von 97,2% der Potenzialmiete.

Im Jahr 2012 wird das Nettovermietungsergebnis mit 1,9 Mio. € bedingt durch geplante Leerstands- und Vermietungskosten in einzelnen Immobilien des Teilportfolios etwa 14% unter dem Vorjahreswert von 2,3 Mio. € liegen. Ab dem Jahr 2013 stabilisiert sich das Niveau plangemäß wieder auf mit 2,2 Mio. € mit sukzessive steigender Tendenz.

Das Betriebsergebnis wird im Jahr 2012 mit 0,5 Mio. € erwartet und sich ab dem Jahr 2013 auf durchschnittlich 0,7 Mio. € p.a. einpendeln.

#### *Steigende Beteiligungserträge stabilisieren das Dividendenpotenzial*

Die Immobilien in den Beteiligungsgesellschaften weisen einen hohen Vermietungsstand aus, der zum Bilanzstichtag Fair Value-anteilig bei 93,0% lag. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 5 Jahren. Im Zuge der Anschlussvermietung von Mietverträgen, die im Planungszeitraum auslaufen, wird mit Marktkonditionen gerechnet, die teilweise unter den bisherigen Konditionen liegen.

Bei anstehenden Neukonditionierungen der Hypothekendarlehen kann das historisch niedrige Zinsniveau zum Vorteil der Gesellschaften genutzt werden. Soweit im laufenden Geschäftsjahr Darlehen auslaufen, wurde mit einem Anschlusszins von 3,5% p.a. inkl. Bankmarge gerechnet, für Darlehen ab dem Jahr 2013 mit 4,5% p.a., die teilweise deutlich unter den bisher geltenden Zinssätzen liegen. Angesichts der u.a. durch Basel III verpflichtend höheren Eigenkapitalunterlegung der Banken ist mit spürbar steigenden Bankmargen im Kreditgeschäft zu rechnen. Der Vorstand ist der Auffassung, dies in der Planung ausreichend berücksichtigt zu haben.

Dementsprechend können unter Berücksichtigung geplanter Instandhaltung- und Vermietungskosten sinkende Mieterträge durch ebenfalls sinkende Zinsaufwendungen teilweise sogar überkompensiert werden, was steigende Ertragspotenziale aus den Beteiligungen zur Folge haben wird.

#### *Sinkende Zinsaufwendungen*

Die Bankverbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG werden im Planungszeitraum bis Ende 2016 auf Basis aktuell gültiger Verträge um mindestens insgesamt 9,2 Mio. € getilgt. Für 84% der Bankverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag 31.12.2011 von insgesamt 37,2 Mio. € gilt eine Zins- und Tilgungsfestschreibung bis zum 30.06.2018. Die übrigen Bankverbindlichkeiten von 6,1 Mio. € sind derzeit bis zum 31.12.2012 zugesagt und werden unter der Annahme einer Verlängerung zu unveränderten Tilgungs- und Margenbedingungen bis zum Ende des Planungszeitraumes um mindestens weitere 4,3 Mio. € bzw. 70% getilgt. Die Zinsannahmen für den EURIBOR-Einstandszins dieser Teilfinanzierung liegen bei durchschnittlich rund 1,1% im Jahr 2012, bei 1,5% in 2013, 2,5% im Jahr 2014 und steigend auf 3% bzw. 4% in 2015 und 2016.

Vor dem Hintergrund dieser Annahmen wird der Nettozinsaufwand von 2,2 Mio. € im Jahr 2012 bis auf 1,9 Mio. € im Jahr 2016 sinken.

#### *Nachhaltig steigende Jahresüberschüsse*

Vorbehaltlich der Realisierung der Planzahlen sind daher ab dem Jahr 2013 die für eine stabilisierte Dividende von mindestens 0,10 € je derzeit ausstehender Aktie erforderlichen Erträge gesichert.

Für das Jahr 2012 sind über die derzeit absehbaren Beteiligungserträge hinaus weitere Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften oder sonstige Erträge in Höhe von rund 0,9 Mio. € erforderlich. Der Vorstand geht davon aus, dass diese zusätzlichen Erträge durch Kosteneinsparungen und Veräußerungsgewinne erzielt werden können und strebt einen Bilanzgewinn im Jahr 2012 an, der eine Dividende von mindestens 0,10 € je Aktie ermöglichen soll.

iv. Erwartete Finanzlage

Zum Jahresende 2012 steht das Darlehen der Fair Value REIT-AG über Anteilsfinanzierung in Höhe von plangemäß maximal 5,3 Mio. € zur Anschlussfinanzierung bzw. Rückzahlung an. Der Vorstand geht von einer Verlängerung der Darlehenszusage aus, die im Wesentlichen den bisher vereinbarten Konditionen (Bankmarge von 475 bp + Mindesttilgung von 800 T€ p.a.) entsprechen.

v. Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und dürfte sich zunehmend auf Objekte in Sekundärstandorten erstrecken. Dies unterstützt die Zielsetzung der Fair Value REIT-AG, ihr Bestands- und Beteiligungsportfolio durch Umschichtungen zu optimieren.

Das derzeit noch historisch niedrige Zinsniveau wird im Rahmen der anstehenden Verlängerung von bestehenden Festzinsdarlehen in den Beteiligungsgesellschaften Einsparungen gegenüber den bisher vereinbarten Konditionen bieten und auf diese Weise die Ertragskraft des Gesamtportfolios erhöhen.

Insgesamt sieht der Vorstand damit aus immobilienwirtschaftlicher Sicht gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Steigerung der Ertragslage aus dem Bestandsportfolio.

Dies sollte auch dazu beitragen können, die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG näher an den Inneren Wert des Unternehmens heranzuführen und damit die Voraussetzungen zu schaffen, das unverändert angestrebte Wachstum des Unternehmens zu verwirklichen.

München, 21. März 2011

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 2011 bis zum 31. Dezember 2011 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, 22. März 2012

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Volger  
Wirtschaftsprüfer

Irlbeck  
Wirtschaftsprüfer

