

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2012 bis zum
31. Dezember 2012
der
Fair Value REIT-AG
München

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

Bilanz

| | Anhang | 31.12.2012 € | Vorjahr € |
|--|--------|-----------------|---------------|
| A K T I V A | | | |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | (3) | 1.002,03 | 2.421,05 |
| Sachanlagen | (4) | 43.431.152,20 | 46.478.483,58 |
| Finanzanlagen | (5) | 41.144.619,83 | 41.054.794,63 |
| | | 84.576.774,06 | 87.535.699,26 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (6) | 397.141,37 | 442.503,59 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | (7) | 60.000,00 | 60.766,66 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | 54,15 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | (8) | 631.828,58 | 57.501,63 |
| | | 1.089.024,10 | 560.771,88 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | (9) | 997.839,78 | 577.528,99 |
| | | 2.086.863,88 | 1.138.300,87 |
| AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | (10) | 175.011,02 | 169.146,83 |
| AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG | (11) | 17.576,79 | 17.536,05 |
| Summe Aktiva | | 86.856.225,75 | 88.860.683,01 |
| Treuhandverhältnisse | | | |
| Bankguthaben Mieterkaution | | 13.004,35 | 0,00 |
| P A S S I V A | | | |
| EIGENKAPITAL | | | |
| 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 |
| Gewinnrücklagen | | | |
| Rücklage gemäß § 13 REITG | | 119.065,46 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | | 995.922,04 | 776.556,34 |
| | (12) | 51.478.265,04 | 51.139.833,88 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Sonstige Rückstellungen | (13) | 857.912,99 | 268.028,85 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (14) | 34.165.115,72 | 37.211.824,11 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (15) | 106.038,18 | 85.528,01 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | (16) | 182.854,48 | 134.500,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | 22.664,40 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (17) | 43.374,94 | 19.447,09 |
| | | 34.520.047,72 | 37.451.299,21 |
| PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 0,00 | 1.521,07 |
| Summe Passiva | | 86.856.225,75 | 88.860.683,01 |
| Treuhandverhältnisse | | | |
| Bankguthaben Mieterkaution | | 13.004,35 | 0,00 |

Fair Value REIT-AG, München

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

| | Anhang | 2012 € | Vorjahr € |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse | (21) | 3.826.741,33 | 4.014.321,68 |
| Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen | (22) | -1.701.664,51 | -1.677.066,76 |
| Nettovermietungsergebnis | | 2.125.076,82 | 2.337.254,92 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | (23) | -1.658.230,82 | -1.720.194,51 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (24) | 431.835,69 | 370.207,20 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (25) | -407.040,40 | -28.490,73 |
| Betriebsergebnis | | 491.641,29 | 958.776,88 |
| Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen | (26) | 3.566.951,52 | 2.523.445,07 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | (27) | -319.000,00 | -377.676,04 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | (28) | 7.857,15 | 22.774,90 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | (28)/(29) | -2.662.973,04 | -2.416.160,10 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/ | | 1.084.476,92 | 711.160,71 |
| Jahresüberschuss | | | |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | (12) | 30.510,58 | 65.395,63 |
| Einstellung in die Rücklage gemäß § 13 REITG | | -119.065,46 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | | 995.922,04 | 776.556,34 |

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

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 Diese werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über fünf Jahre 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. 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. Darüber hinaus werden Anlagen-Zugänge wegen Nutzungsänderung, soweit hierdurch der beizulegende Zeitwert des Bilanzstichtages überschritten wurde, außerplanmäßig abgeschrieben.

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

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 wird, soweit Laufzeit- und Volumenkongruenz besteht, im Rahmen eines Mikrohedges eine Bewertungseinheit im Sinne des § 254 HGB mit dem zugrundeliegenden Bankkredit hergestellt, ansonsten wird für den jeweiligen Marktwert des Zinsswapgeschäftes anteilig eine Drohverlustrückstellung gebildet.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

| | Anschaffungs- kosten | Aufgelaufene Abschreibungen | Buch- wert |
|------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Stand 1.1.2012 | 6.380,01 | 3.958,96 | 2.421,05 |
| Zugänge | <u>0,00</u> | <u>1.419,02</u> | <u>-1.419,02</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u><u>6.380,01</u></u> | <u><u>5.377,98</u></u> | <u><u>1.002,03</u></u> |

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene EDV-Software.

(4) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

| | Grundstücke und Bauten | Geschäfts- ausstattung | Anlagen im Bau | Gesamt |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Anschaffungskosten | | | | |
| Stand 1.1.2012 | 51.549.567,01 | 38.199,27 | 0,00 | 51.587.766,28 |
| Zugänge | 423.500,68 | 2.582,03 | 259.278,99 | 685.361,70 |
| Abgänge | <u>-3.087.451,90</u> | <u>-31.388,60</u> | <u>0,00</u> | <u>-3.118.840,50</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u><u>48.885.615,79</u></u> | <u><u>9.392,70</u></u> | <u><u>259.278,99</u></u> | <u><u>49.154.287,48</u></u> |
| Aufgelaufene Abschreibungen | | | | |
| Stand 1.1.2012 | 5.076.940,22 | 32.342,48 | 0,00 | 5.109.282,70 |
| Planmäßige Abschreibungen | 826.363,80 | 3.991,81 | 0,00 | 830.355,61 |
| Zuschreibungen | -160.995,08 | 0,00 | 0,00 | -160.995,08 |
| Abgänge | <u>-247.200,85</u> | <u>-31.388,60</u> | <u>0,00</u> | <u>-278.589,45</u> |
| Außerplanmäßige Abschreibungen ... | <u>223.081,50</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>223.081,50</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u><u>5.718.189,59</u></u> | <u><u>4.945,69</u></u> | <u><u>0,00</u></u> | <u><u>5.723.135,28</u></u> |
| Buchwerte | | | | |
| Stand 1.1.2012 | <u><u>46.472.626,79</u></u> | <u><u>5.856,79</u></u> | <u><u>0,00</u></u> | <u><u>46.478.483,58</u></u> |
| Stand 31.12.2012 | <u><u>43.167.426,20</u></u> | <u><u>4.447,01</u></u> | <u><u>259.278,99</u></u> | <u><u>43.431.152,20</u></u> |

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 25 (i. Vj.: 31) 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. Von den Zugängen betreffen € 682.779,67 (i. Vj.: € 147.970,32) den Umbau eines Bürogebäudes in Pinneberg. Davon entfallen € 259.278,99 auf Anlagen im Bau. Die Abgänge betreffen die Veräußerung von insgesamt sechs Immobilien. Es wurde ein Buchgewinn — vor Veräußerungskosten von € 172.869,11 — von € 411.000,00 erzielt.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten Bewertungsgutachten weisen Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt € 43.712.000,00 aus. Die Marktwerte lagen per Saldo um € 482.000,00 über den Buchwerten.

Durch den Umbau des Objektes Damm 49 in Pinneberg stieg der Restbuchwert zum Bilanzstichtag inklusive der Anlagen im Bau auf € 2.933.081,50. Der Marktwert des Objektes weist zum Bilanzstichtag einen Wert von € 2.710.000,00 aus. Für dieses Objekt wurde daher im abgelaufenen Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 223.081,50 vorgenommen.

Größter Einzelmietnehmer 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 |
|---------------------------------------|--|----------------------|----------------------|
| Anschaffungskosten | | | |
| Stand 1.1.2012 | 15.782.506,64 | 26.787.125,28 | 42.569.631,92 |
| Zugänge | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Abgänge (Entnahme Abgeltungssteuer) . | 17.933,65 | 27.441,15 | 45.374,80 |
| Abgänge (Liquiditätsentnahmen) | <u>531.800,00</u> | <u>0,00</u> | <u>531.800,00</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u>15.232.772,99</u> | <u>26.759.684,13</u> | <u>41.992.457,12</u> |
| Aufgelaufene Abschreibungen | | | |
| Stand 1.1.2012 | 1.397.578,14 | 117.259,15 | 1.514.837,29 |
| Zugänge | 319.000,00 | 0,00 | 319.000,00 |
| Abgänge (Zuschreibungen) | <u>-923.000,00</u> | <u>-63.000,00</u> | <u>-986.000,00</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u>793.578,14</u> | <u>54.259,15</u> | <u>847.837,29</u> |
| Buchwerte | | | |
| Stand 1.1.2012 | <u>14.384.928,50</u> | <u>26.669.866,13</u> | <u>41.054.794,63</u> |
| Stand 31.12.2012 | <u>14.439.194,85</u> | <u>26.705.424,98</u> | <u>41.144.619,83</u> |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Liquidation des IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg („IC 01“) beschlossen. Hintergrund war die Veräußerung der einzigen Immobilie des verbundenen Unternehmens an einen Eigennutzer, die aufgrund vorhandener Leerstände zu einem Veräußerungsverlust führte. Der Beteiligungsbuchwert des „IC 01“ wurde auf den anteiligen Liquidationswert abgeschrieben.

Die Unternehmensanteile an zwei verbundenen Unternehmen („IC 03“ und „IC 13“) sowie an einer Beteiligung („BBV 02“) weisen im Vorjahresvergleich einen höheren Marktwert aus. Entsprechend dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB wurden außerplanmäßige Abschreibungen früherer Jahre anteilig mit einem Betrag von insgesamt T€ 986 wieder zurückgenommen.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

| | Stand 31.12.2012 | Stand 31.12.2011 |
|---|----------------------|----------------------|
| Verbundene Unternehmen | | |
| IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, München ("IC 01") | 117.002,17 | 436.258,66 |
| IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München ("IC 03") | 1.902.005,59 | 1.694.113,04 |
| IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07") | 4.605.112,33 | 4.607.514,34 |
| IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13") | 1.094.840,19 | 383.242,39 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03") | 1.493.701,08 | 2.026.524,18 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06") | 4.867.620,92 | 4.870.283,56 |
| GP Value Management GmbH, München ("GPVM") | 25.000,00 | 25.000,00 |
| BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV03") | 42.712,83 | 44.668,53 |
| BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV06") | 92.816,70 | 94.656,58 |
| BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV09") | 76.922,38 | 78.633,49 |
| BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV10") | 77.538,59 | 79.082,25 |
| BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV14") | 43.922,07 | 44.951,48 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt | <u>14.439.194,85</u> | <u>14.384.928,50</u> |
| Beteiligungen | | |
| IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg ("IC 12") | 1.499.760,25 | 1.501.031,18 |
| IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg ("IC 15") ... | 3.178.263,51 | 3.183.614,94 |
| BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02") | 62.944,05 | 0,00 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München ("BBV 09") | 5.548.489,22 | 5.556.955,66 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10") | 9.783.550,27 | 9.790.991,01 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14") | 6.632.417,68 | 6.637.273,34 |
| Beteiligungen, gesamt | <u>26.705.424,98</u> | <u>26.669.866,13</u> |
| Finanzanlagen, gesamt | <u>41.144.619,83</u> | <u>41.054.794,63</u> |

Für alle Kommanditanteile ist die Gesellschaft 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 % 31.12.2012 | Eigen- kapital 31.12.2012 100% | Jahres- ergebnis 2012 100% |
|-------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Verbundene Unternehmen | | | |
| IC 01 | 56,29 | 208.442,62 | -432.605,10 |
| IC 03 | 71,58 | 1.856.671,37 | 113.264,48 |
| IC 07 | 77,74 | 7.144.267,92 | 273.320,21 |
| IC 13 | 50,04 | 3.025.511,10 | 1.132.252,79 |
| BBV 03 | 54,10 | 4.868.489,77 | 249.103,79 |
| BBV 06 | 56,69 | 10.496.258,22 | 1.410.880,23 |
| GPVM | 100,00 | 28.263,96 | 2.699,85 |
| FV 03 | 100,00 | 41.287,30 | 10.353,27 |
| FV 06 | 100,00 | 42.641,67 | 13.049,97 |
| FV 09 | 100,00 | 41.093,64 | 10.997,45 |
| FV 10 | 100,00 | 40.560,93 | 10.725,87 |
| FV 14 | 100,00 | 41.322,70 | 9.941,46 |
| Beteiligungen | | | |
| IC 12 | 40,95 | 6.150.919,33 | 308.302,47 |
| IC 15 | 39,08 | 13.521.079,79 | 547.363,98 |
| BBV 02 | 41,39 | 73.196,46 | -25.851,99 |
| BBV 09 | 25,17 | 5.172.509,21 | -6.048.637,21 |
| BBV 10 | 38,43 | 7.113.971,26 | 2.393.006,33 |
| BBV 14 | 45,12 | 11.986.397,76 | 2.395.367,34 |

Im Wege der Anwachsung wurden zum 1. Januar 2012 sämtliche Vermögenswerte und Schulden des IC Fonds & Co. Chemnitz-Passage KG, Regensburg („CPKG“) auf die IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC 15“) übertragen. Durch die Übertragung der Vermögenswerte und Schulden zu Marktwerten wurden stille Reserven gemäß UmwG in Höhe von € 472.957,02 aufgelöst.

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

| | 31.12.2012 | Vorjahr |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Forderungen gegenüber Mietern | 355.638,79 | 296.408,71 |
| Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr | 51.671,38 | 146.094,88 |
| Nebenkostenabrechnung der Vorjahre | <u>-10.168,80</u> | <u>0,00</u> |
| Forderungen Lieferung und Leistungen, gesamt | <u><u>397.141,37</u></u> | <u><u>442.503,59</u></u> |

Die Forderungen gegenüber Mietern sind kurzfristig fällig. Sie betreffen mit € 83.748,21 Forderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und mit € 66.784,78 Forderungen aus den Vorjahren, die als werthaltig anzusehen sind. Daneben wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Kosten für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt € 175.627,82 weiterberechnet. Davon entfallen € 142.105,26 auf die Tiefgaragensanierung in der Teileigentumseinheit Ulzburger Str. 363 in Norderstedt, deren Kosten erst mit der Nebenkostenabrechnung in 2012 fällig wird. Von den Einzelwertberichtigungen für Ausfallrisiken wurden im Berichtsjahr € 22.832,29 in Anspruch genommen. Neue Wertberichtigungen waren nicht erforderlich. Insgesamt wurden Forderungen i. H. v. € 183.958,90 aufwandswirksam ausgebucht. Davon entfallen € 164.700,00 auf Nebenkostenabrechnungen für 2010.

Bei den Ansprüchen aus der Weiterbelastung von Nebenkosten sind die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen aufgerechnet. Vorauszahlungsüberhänge sind unter den sonstigen Rückstellungen erfasst.

Die offenen Forderungen aus Mieten des abgelaufenen Geschäftsjahres gegenüber dem größten Einzelmietler, Sparkasse Südholstein, in Höhe von € 52.926,75 waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses bereits hinsichtlich eines Teilbetrages von € 19.809,63 ausgeglichen.

(7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Dem verbundenen Unternehmen IC Fonds & Co. Forum Neuss KG ist unverändert ein Kreditrahmen i. H. v. € 100.000,00 gewährt worden, 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 ist vereinbarungsgemäß in voller Höhe am 31. März 2013 zur Rückzahlung fällig. Darlehenssicherungen bestehen nicht.

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2012 | Vorjahr |
|---|-------------------|------------------|
| Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien | 561.000,00 | 0,00 |
| Geleistete Mietkautionen | 7.650,00 | 8.380,00 |
| Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern | 62.974,94 | 41.341,53 |
| Umsatzsteuerüberhang | 0,00 | 7.550,28 |
| Übrige | 203,64 | 229,82 |
| Sonstige Vermögensgegenstände, gesamt | <u>631.828,58</u> | <u>57.501,63</u> |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |

(9) Guthaben bei Kreditinstituten

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

(10) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien, vorausbezahlte Mitgliedsbeiträge sowie um eine Einmalzahlung für einen Zinsswap, die über die Gesamtlaufzeit des Swappgeschäftes von 10 Jahren bis 30. Juni 2018 rätierlich aufgelöst werden. Darüber hinaus wurde eine Bearbeitungsgebühr für einen Kredit der Capital Bank - GRAWE Gruppe AG, Graz, in Höhe von € 65.674,56 abgegrenzt.

(11) 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 31.12.2011 | 70.143,00 |
| Dienstzeitaufwand | 3.900,00 |
| Zinsaufwand | 3.542,00 |
| Stand 31.12.2012 | <u>77.585,00</u> |
| Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs | |
| Stand 31.12.2011 | 87.679,05 |
| Einzahlungen des Arbeitgebers | 5.215,20 |
| Erträge | 2.267,54 |
| Stand 31.12.2012 | <u>95.161,79</u> |
| Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2012 | <u>17.576,79</u> |
| Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2011 | <u>17.536,05</u> |

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Rechnungszinsfuß beträgt 5,05% p.a. (i. Vj.: 5,15%). 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 zugeteilte 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.

(12) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

(13) Eigenkapital

| | Stand 1.1.2012 | Ausschüttung | Jahres- überschuss | Einstellung in die Rücklage gem. § 13 REITG | Stand 31.12.2012 |
|--|----------------------|-------------------|-----------------------|---|----------------------|
| Gezeichnetes Kapital | 47.034.410,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 47.034.410,00 |
| abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile | -406.550,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -406.550,00 |
| Ausgegebenes Kapital | 46.627.860,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 46.627.860,00 |
| Kapitalrücklage | 3.712.465,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.712.465,49 |
| Gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb | 22.952,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.952,05 |
| Gewinnrücklagen/Rücklage gemäß § 13 REITG | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 119.065,46 | 119.065,46 |
| Bilanzgewinn | 776.556,34 | 746.045,76 | 1.084.476,92 | -119.065,46 | 995.922,04 |
| Eigenkapital, gesamt | <u>51.139.833,88</u> | <u>746.045,76</u> | <u>1.084.476,92</u> | <u>0,00</u> | <u>51.478.265,04</u> |

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

Genehmigtes Kapital Der Vorstand war ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. September 2012 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu € 21.150.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden kann. Von der Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht. Zum Bilanzstichtag bestand kein genehmigtes Kapital.

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 (81.310 Stückaktien mit einem Anteil am Grundkapital von 0,86%) haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Rücklage gemäß § 13 REITG Aus dem Jahresüberschuss wurde eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von € 119.065,45 gebildet. Die Rücklage entspricht 50% des Gewinnes aus der Veräußerung von Immobilien abzüglich der Veräußerungskosten im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Rücklage ist spätestens am 31. Dezember 2014 aufzulösen, soweit sie nicht bis zu diesem Zeitpunkt von den Anschaffungskosten für unbewegliches Vermögen abgezogen wird.

Bilanzgewinn Nach Bildung der Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG sollen € 0,10 je in Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet werden. Dies entspricht zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses einem Betrag i. H. v. € 932.557,60 und einer Ausschüttungsquote von rund 93,6% des Bilanzgewinnes.

(13) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

| | Stand 1.1.2012 | Inanspruch- nahme | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2012 |
|---|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Personalbereich | | | | | |
| Tantiemen | 30.000,00 | 23.534,19 | 2.301,58 | 56.338,37 | 60.502,60 |
| Urlaubsverpflichtungen | 12.107,49 | 12.107,49 | 0,00 | 13.920,47 | 13.920,47 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 678,39 | 356,11 | 322,28 | 600,00 | 600,00 |
| Rückstellungen im Personalbereich, gesamt | <u>42.785,88</u> | <u>35.997,79</u> | <u>2.623,86</u> | <u>70.858,84</u> | <u>75.023,07</u> |
| Übrige Rückstellungen | | | | | |
| Rechnungsnachlauf | 57.885,74 | 38.300,57 | 1.684,86 | 114.115,78 | 132.016,09 |
| Rechtsstreitigkeiten (Vgl. Ziff. 19) | 15.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.000,00 |
| Nebenkostenschätzung 2012 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 74.835,08 | 74.835,08 |
| Aufsichtsratsvergütung | 25.857,23 | 25.857,21 | 0,02 | 27.116,16 | 27.116,16 |
| Kosten des Jahresabschlusses | 126.500,00 | 112.520,81 | 9.579,19 | 101.717,60 | 106.117,60 |
| Drohverlust Zinsswap (Vgl. Ziff. 29) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 427.804,99 | 427.804,99 |
| Übrige Rückstellungen, gesamt | <u>225.242,97</u> | <u>176.678,59</u> | <u>11.264,07</u> | <u>745.589,61</u> | <u>782.889,92</u> |
| Sonstige Rückstellungen, insgesamt | <u>268.028,85</u> | <u>212.676,38</u> | <u>13.887,93</u> | <u>816.448,45</u> | <u>857.912,99</u> |

Die Aufsichtsratsvergütung beinhaltet auch eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus der geplanten Dividendenausschüttung ergibt. Die Rückstellungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

(14) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2012 | Vorjahr |
|---|----------------------|----------------------|
| Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 1.350.575,72 | 6.968.824,11 |
| Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren | 8.864.000,00 | 4.020.000,00 |
| Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren | <u>23.950.540,00</u> | <u>26.223.000,00</u> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gesamt | <u>34.165.115,72</u> | <u>37.211.824,11</u> |
| - davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert | <u>34.165.115,72</u> | <u>37.211.824,11</u> |

Der Bilanzausweis ergibt sich unter Einbeziehung einer Zinsabgrenzung von € 37.328,11 (i. Vj. € 39.942,58). Durch Aufnahme des Kredites I bei der Capital Bank – GRAWE Gruppe, AG, Graz (Österreich), für die Finanzierung von im Jahr 2007 erworbenen Unternehmensanteilen an den verbundenen Unternehmen und an den Beteiligungen wurde der bisherige Kredit I bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz (WIB), mit einem Restkapital in Höhe von € 4.996.000,00 zum Monatsende Oktober 2012 vorzeitig abgelöst. Durch die neue Vereinbarung ergibt sich eine Verschiebung der Fristigkeiten der Darlehen, da der Kreditvertrag eine Endfälligkeit zum 30. Juni 2015 vorsieht. Eine Vereinbarung über ratierliche Tilgungsleistungen wurde nicht geschlossen; das Darlehen kann aber jederzeit vorfällig zurückgezahlt werden. Für die Bearbeitung des Kredites wurde eine Gebühr von € 70.000,00 fällig, die über die Laufzeit des Darlehens abgegrenzt wird.

Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

| | Kredit I Capital Bank, GRAWE Gruppe AG, Graz | Kredit II Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz |
|-------------------------------|--|--|
| Ursprüngliche Darlehenssumme | Kreditrahmen von € 7.000.000,00 (davon ausbezahlt € 4.996.000,00) | € 33.690.000,00 |
| Stand 31.12.2012 | € 4.996.000,00 | € 28.633.700,00 |
| Tilgung | keine laufende Tilgungsverpflichtung | Vierteljährliche Tilgungen |
| Endfällig | 30.6.2015 | 30.6.2018 |
| Verzinsung | 3-Monats-EURIBOR zuzügl. 5% Marge zzgl. 1,5% p.a. Bereitstellungsprovision auf zugesagte und nicht abgerufene Darlehensteile | 3-Monats-EURIBOR zuzügl. 1,06% Marge |
| Besicherung | Verpfändung sämtlicher Fondsanteile | Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen |
| Zinssicherung | Keine | Abschluss eines ursprünglich betrag- und fristenkongruenten Swaps mit der WIB auf 4,94% gegen 3-Monats-EURIBOR. |
| Covenants | | |
| Beleihungsgrenze (LTV) | n/a | LTV-Test alle zwei Jahre ab 12/2009. Die Kreditvaluta darf 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen. |
| Kapitaldienstfähigkeit (DSCR) | n/a | 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 Covenants für Kredit II wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Covenants für den Kredit I bestehen nicht.

(15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

(16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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 sowie auf eine Kostenerstattung des BBV 09. Sie wurden im neuen Geschäftsjahr fälligkeitsgerecht ausgeglichen.

Es handelt sich um Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den im Vorjahr erworbenen Komplementärgesellschaften der BBV Fonds in Höhe von € 169.000,00 sowie um eine ausstehende Einlage bei der GP Value Management GmbH, München, in Höhe von € 12.500,00. Daneben entfallen € 1.354,48 auf Zinsverbindlichkeiten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Darlehen um insgesamt € 47.000,00 aufgestockt. Die Darlehen sind bis 31. Dezember 2013 befristet.

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

| | 31.12.2012 | Vorjahr |
|---|------------------|-------------|
| IC Immobilien Service GmbH | | |
| Property Management | 9.656,39 | 0,00 |
| Rechnungswesen | 6.641,51 | 0,00 |
| Sonstiges | 3.391,50 | 0,00 |
| IC Beteiligungs-Treuhand GmbH | | |
| Umschreibengebühren | 0,00 | 0,00 |
| BBV 09 | | |
| Kostenweiterbelastung DCF-Gutachten 2011 | <u>2.975,00</u> | <u>0,00</u> |
| Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gesamt | <u>22.664,40</u> | <u>0,00</u> |

(18) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2012 | Vorjahr |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Steuern | | |
| Umsatzsteuer | 6.510,77 | 0,00 |
| Kreditorische Debitoren | 14.409,33 | 18.744,09 |
| Übrige | <u>22.454,84</u> | <u>703,00</u> |
| Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt | <u><u>43.374,94</u></u> | <u><u>19.447,09</u></u> |

Die sonstigen 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 € 42.000,00 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 € 9.600,00 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. Ein mündlicher Verhandlungstermin zur Erläuterung des zwischenzeitlich vorgelegten Gutachtens durch den Sachverständigen wurde durch das Gericht für den 1. Oktober 2013 festgesetzt. Das Risiko der Fair Value REIT-AG ist auf die Kosten der 1. Instanz begrenzt. Die geschätzten Kosten in Höhe von € 15.000,00 sind seit 2010 als Rückstellung passiviert.

Inanspruchnahme – Die Gesellschaft 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 die Gesellschaft das Risiko einer möglichen Inanspruchnahme als gering ein.

(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden alle wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aufgeführt:

Vertrag über Rechnungswesen – Mit der IC Immobilien Service GmbH (ICIS), Unterschleißheim, besteht ein Vertrag über die Besorgung des Rechnungswesens. 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 die Gesellschaft entfallenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2013 gekündigt werden.

Für das Geschäftsjahr 2012 ergab sich ein Aufwand von € 146.336,06 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-Istmiere ohne Nebenkostenumlagen des Direktbesitzes; Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neuvermietungen sowie alle weiteren Sonderleistungen werden gesondert vergütet. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2013 gekündigt werden.

Die auf das Geschäftsjahr 2012 entfallende Vergütung betrug € 103.127,62 zzgl. Umsatzsteuer. Darüber hinaus wurden für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien € 61.519,00 zzgl. Umsatzsteuer sowie für die Vermittlung im Rahmen der Neuvermietung € 67.869,00 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€ 56 für ein Jahr.

Vertrag über die Beratung im Rahmen der Medieninvestorenkommunikation
Ein mit der Dr. Zitelmann PB. GmbH, Berlin, bestehender Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2013 und ein verbleibendes Auftragsvolumen von insgesamt T€ 114.

Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB - Die persönliche Haftung der Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Hafteinlage bei der Fondsgesellschaft BBV 10 entsprechend § 172 Abs. 4 HGB zum Bilanzstichtag i.H.v. T€ 1.624 wiederaufgelebt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(21) Umsatzerlöse

| | 2012 | Vorjahr |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Mieten | | |
| Sparkassen-Portfolio | 3.241.158,95 | 3.228.520,11 |
| Mieterumlagen | | |
| Sparkassen-Portfolio | 585.582,38 | 785.801,57 |
| Umsatzerlöse, gesamt | <u>3.826.741,33</u> | <u>4.014.321,68</u> |

(22) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

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

| | 2012 | Vorjahr |
|--|---------------------|---------------------|
| Energiekosten und Wasserverbrauch | 230.334,04 | 194.002,25 |
| Instandhaltungskosten | 75.120,54 | 175.420,97 |
| Wartung und Betrieb technische Anlagen | 21.466,84 | 12.366,45 |
| Kosten der Objektverwaltung | 99.581,10 | 90.692,36 |
| Versicherungen | 3.351,27 | 5.455,66 |
| Gartenpflege / Reinigung | 26.311,89 | 24.979,40 |
| Straßenreinigung / Müllabfuhr | 23.057,78 | 21.597,52 |
| Technische Gebäudeunterhaltung | 27.007,69 | 16.267,06 |
| Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten | 81.324,75 | 97.510,18 |
| Kosten der Vermietung | 25.924,43 | 5.438,50 |
| Nicht anrechenbare Vorsteuer | 89.512,22 | 66.261,26 |
| Planmäßige Abschreibungen | | |
| auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten) | 826.363,80 | 830.092,21 |
| auf Geringwertige Vermögensgegenstände | 771,33 | 331,48 |
| auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung) | 179,52 | 29,92 |
| Sonstige Objektkosten | 36.741,38 | 2.470,47 |
| Grundsteuern | 134.615,93 | 134.151,07 |
| Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen, gesamt | <u>1.701.664,51</u> | <u>1.677.066,76</u> |

Die höheren Instandhaltungskosten des Vorjahres waren geprägt durch bereits belastete Kosten der Tiefgaragensanierung in der Teileigentumseinheit Ulzburger Str. 363 in Norderstedt in Höhe von € 142.105,26.

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

| | 2012 | Vorjahr |
|--|---------------------|---------------------|
| Personalaufwand | | |
| Gehälter | 414.600,02 | 413.980,35 |
| Soziale Abgaben | 30.365,76 | 28.930,40 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | <u>18.064,98</u> | <u>11.157,00</u> |
| Personalaufwand, gesamt | 463.030,76 | 454.067,75 |
| | | |
| Abschreibungen | | |
| auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung) | 1.230,26 | 1.300,00 |
| auf Geringwertige Vermögensgegenstände | 1.810,70 | 164,19 |
| auf Immaterielle Vermögensgegenstände | <u>1.419,02</u> | <u>1.276,92</u> |
| Abschreibungen, gesamt | 4.459,98 | 2.741,11 |
| | | |
| Kfz- u. Reisekosten | 41.022,81 | 37.904,37 |
| Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten | 37.095,62 | 99.532,40 |
| Mieten einschl. Nebenkosten | 33.531,00 | 36.806,00 |
| Kosten der Jahres- und Konzernabschlussprüfung | 120.492,58 | 96.544,00 |
| Kosten Wertgutachten | 98.268,81 | 98.693,20 |
| Kosten des Geschäftsberichts | 100.930,48 | 97.093,85 |
| Kosten Hauptversammlung | 45.203,82 | 48.988,50 |
| Laufende Kosten Börsennotierung und Research | 95.549,13 | 87.112,75 |
| Vergütung Aufsichtsrat | 27.116,16 | 25.857,23 |
| Rechts- und Beratungskosten | 217.778,80 | 237.548,76 |
| Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren | 47.368,22 | 49.766,98 |
| Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS) | 146.336,06 | 143.495,43 |
| Nicht anrechenbare Vorsteuern | 165.245,59 | 185.847,91 |
| Übrige | <u>14.801,00</u> | <u>18.194,27</u> |
| Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt | <u>1.658.230,82</u> | <u>1.720.194,51</u> |

Die höheren Werbe-, Repräsentations- und Bewirtungskosten des Vorjahres waren geprägt durch Kosten für den neuen Internetauftritt der Gesellschaft in Höhe von € 76.652,00. Die im Vorjahresvergleich gestiegenen Kosten der Jahresabschlussprüfung wurden durch Weiterbelastungen von € 18.821,79 auf € 101.671,00 reduziert (siehe Ziffer 24).

Im Jahresdurchschnitt wurden neben dem Vorstand zwei Mitarbeiter (2011: 2) beschäftigt.

(24) Sonstige betriebliche Erträge

| | 2012 | Vorjahr |
|--|-------------------|-------------------|
| Erträge aus der Zuschreibung Grundstücke und Gebäude | 160.995,08 | 178.519,61 |
| Erträge aus Anlageverkäufen | 238.130,89 | 115.961,94 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 13.887,93 | 49.347,88 |
| Investitionskostenanteile Mieter | 0,00 | 23.000,00 |
| Weiterbelastung von Kosten u. ä. | 18.821,79 | 3.377,77 |
| Sonstige betriebliche Erträge, gesamt | <u>431.835,69</u> | <u>370.207,20</u> |

(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen

(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 2012 | Vorjahr |
|--|-------------------|------------------|
| Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen | 223.081,50 | 0,00 |
| Ausbuchung von Forderungen | 183.958,90 | 0,00 |
| Zuführung zur Einzelwertberichtigungen | 0,00 | 28.489,72 |
| Übrige | 0,00 | 1,01 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen, gesamt | <u>407.040,40</u> | <u>28.490,73</u> |

(26) Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen

(26) Erträge aus Beteiligungen

| | 2012 | Vorjahr |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Gewinnausschüttungen | | |
| IC 12 | 0,00 | 42.104,77 |
| BBV 09 | 511.100,00 | 511.100,00 |
| BBV 10 | 364.100,00 | 0,00 |
| BBV 14 | 612.122,98 | 0,00 |
| IC 15 | 215.586,52 | 0,00 |
| Vorabausschüttungen | | |
| IC 01 | 0,00 | 646.988,78 |
| BBV 03 | 135.000,00 | 163.101,52 |
| BBV 10 | 182.050,00 | 546.150,00 |
| BBV 14 | 560.992,02 | 0,00 |
| Erträge aus Zuschreibungen zu Finanzanlagen | | |
| BBV 02 | 63.000,00 | 0,00 |
| IC 03 | 208.000,00 | 226.000,00 |
| IC 13 | <u>715.000,00</u> | <u>388.000,00</u> |
| Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen, gesamt | <u><u>3.566.951,52</u></u> | <u><u>2.523.445,07</u></u> |

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 135.000,00 (i. Vj. € 810.090,30) aus verbundenen Unternehmen enthalten. Von den Zuschreibungen aus Finanzanlagen betreffen € 923.000,00 (i. Vj. € 614.000,00) verbundene Unternehmen.

(27) Abschreibungen auf Finanzanlagen

| | 2012 | Vorjahr |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Abschreibung auf Finanzanlagen | | |
| IC 01 | 319.000,00 | 278.000,00 |
| BBV 02 | <u>0,00</u> | <u>99.676,04</u> |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen, gesamt | <u><u>319.000,00</u></u> | <u><u>377.676,04</u></u> |

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen mit € 319.000,00 (i. Vj. € 278.000,00) verbundene Unternehmen.

(28) Zinsergebnis

| | 2012 | Vorjahr |
|---|----------------------|----------------------|
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 7.857,15 | 22.774,90 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -2.662.973,04 | -2.416.160,10 |
| - (Davon ineffektiver Teil des Zinsswaps € 427.804,99; i.Vj. € 0,00) | | |
| Zinsergebnis, gesamt | <u>-2.655.115,89</u> | <u>-2.393.385,20</u> |

In den Zinserträgen sind € 3.049,98 (i. Vj. € 4.781,46) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 1.354,48 (i. Vj. € 745,32) aus verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus dem Zinsanteil der Pensionsrückstellung und den Erträgen aus dem Deckungskapital beträgt € 1.274,46 (i.Vj. € 1.166,04) (siehe Ziff. 11).

(29) Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Im Rahmen des Zinsmanagements des Unternehmens werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Es besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Bezugsbetrag zum 31. Dezember 2012 in Höhe von € 30.630.000,00 (i. Vj. € 31.470.000,00), 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 € 6.563.976,71 (i. Vj. € 5.692.911,43). 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 bestand bei Vertragsabschluss im Rahmen eines Mikrohedg eine Bewertungseinheit mit dem Bankkredit.

Aufgrund von Sondertilgungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien ergab sich am Bilanzstichtag eine Inkongruenz zwischen dem Darlehensstand und dem Basiswert des Swaps in Höhe von € 1.996.300,00. Für den im abgelaufenen Geschäftsjahr entstandenen ineffektiven Teil des Sicherungsgeschäftes wurde eine Drohverlustrückstellung in Höhe von € 427.804,99 gebildet, die sich anteilig am negativen Marktwert bemisst.

(30) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 enthalten.

(31) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand

Die Bezüge des Vorstands Frank Schaich für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2012 | Vorjahr |
|--|-------------------|-------------------|
| Festvergütungen | | |
| Festgehalt | 212.167,82 | 208.999,92 |
| Sachbezüge und Sonstige | 18.252,73 | 12.036,81 |
| Beitragsorientierte Leistungszusage zur Altersversorgung | 12.351,90 | 7.919,00 |
| Variable Vergütungen | 32.436,27 | 14.920,92 |
| Vorstandsvergütung, gesamt | <u>275.208,72</u> | <u>243.876,65</u> |

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 wurde ein neuer Anstellungsvertrag geschlossen, der den Anstellungsvertrag vom 17. August 2007/11. September 2007 nebst Nachtrag vom 30. September 2010 ersetzt.

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von € 220.000,00 p.a. (zuvor € 209.000,00 p.a.) zuzüglich Nebenleistungen. Die Nebenleistungen betreffen im Wesentlichen Altersversorgungsbeiträge in Höhe von insgesamt 10% des Grundgehaltes (zuvor das Doppelte des höchsten Pflichtbeitrages von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung) und Stellung eines PKWs in der Preisklasse bis € 50.000,00 netto (zuvor € 45.000,00 netto) zur dienstlichen und privaten Nutzung) sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a. aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4% (zuvor 2%) der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre (zuvor 4 Jahre) nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.
- b. aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft (neu eingeführt). Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c. der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100% (zuvor 50%) des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt. Für das Jahr 2012 kommt die Tantieme nach a. pro rata temporis, gerechnet ab dem 1. Oktober 2012, zur Anwendung. Die Tantieme nach b. bezieht sich auf das volle Geschäftsjahr 2012.
- d. ferner aus einer neu eingeführten Tantieme in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2012 Vergütungen in Höhe von € 27.116,16 (i. 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.

(32) Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

1. Aufsichtsrat

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

| Name Funktion im Aufsichtsrat | Mitglied seit | | Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen |
|--|---------------|--|---|
| Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats | 10/ 2007 | seit 1977 seit 2002 | Universitätsprofessor (emeritiert 2009) stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg |
| Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats | 07/2007 | seit 10/2005 seit 07/2009 seit 08/2011 | Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim (bis 11/2012) Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG |
| Christian Hopfer Mitglied | 07/2007 | seit 12/2007 seit 12/2012 | Vorstand der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim (bis 11/2012) Geschäftsführer der Real Grundbesitz GmbH, Unterschleißheim |

2. Vorstand

| Name | Alter | erstmalig bestellt zum | derzeit bestellt bis |
|---------------|-------|---------------------------|-------------------------|
| Frank Schaich | 53 | 17.9.2007 | 30.9.2016 |

(33) 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

(34) Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und an den Betreiber des Bundesanzeigers zur Veröffentlichung übermittelt.

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

Am 15. Januar 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.fvreit.de/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung) dauerhaft zugänglich gemacht.

(36) Versicherung 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 2013

Fair Value REIT-AG, München

gez. Frank Schaich

Lagebericht
der Fair Value REIT AG
zum 31.12.2012

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 derzeit Einzelhandels- und Büroimmobilien 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 25 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 31) in Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 39.320 m² (Vorjahr: 42.500 m²), die überwiegend als Bankfilialen genutzt werden. Die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag von insgesamt 3,0 Mio. € (Vorjahr 3,3 Mio. €) entsprechen einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 94,7% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 97,2%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich auf 10,5 Jahre nach 10,4 Jahren im Vorjahr. Hauptmieterin ist die Sparkasse Südholstein mit einem Anteil von 83% (Vorjahr 87%). Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 43,7 Mio. € ermittelt und liegt damit um 1,6% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 43,0 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 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 Komplementär-GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin in den Komplementär-GmbH & Co. KGs.

Sechs verbundene Unternehmen halten insgesamt 17 (Vorjahr 19) Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 117.100 m² (Vorjahr: rund 120.000 m²) und einem Marktwert von 83,0 Mio. € und damit um 1,7% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert 81,6 Mio. €. Die Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag von insgesamt 7,3 Mio. € (Vorjahr like-for-like 7,1 Mio. €) entsprechen bezogen auf den Anteil der Fair Value REIT-AG einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 91,9% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 88,0%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich wie im Vorjahr auf 4,1 Jahre.

Die sechs Beteiligungsgesellschaften halten wie im Vorjahr insgesamt 23 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 260.000 m² und einem Marktwert von insgesamt 335,9 Mio. € und damit um 6,1% unter dem Vorjahreswert von 357,8 Mio. €. Der Bewertungsrückgang ist im Wesentlichen geprägt durch das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt und die Büroimmobilie in München-Neuperlach. In beiden Objekten standen bzw. stehen langfristige Mietverträge kurz vor Auslauf, deren Miethöhe deutlich über Markt lag bzw. liegt. Bereinigt um diese Sonderfälle lag der Marktwert der Immobilien in den sechs Beteiligungsgesellschaften um 1,5% unter dem Vorjahreswert. Die Vertragsmieten aller Immobilien in den sechs Beteiligungsgesellschaften zum Bilanzstichtag von insgesamt 30,5 Mio. € (Vorjahr 31,4 Mio. €) entsprechen bezogen auf den Anteil der Fair Value REIT-AG einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 95,3% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr: 95,2%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich auf 5,0 Jahre nach 5,5 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 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 280 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 ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft als Grundlage für attraktive Dividendenzahlungen an die Aktionäre 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.

Zukünftige Konzentration auf Einzelhandel

In einer pro-forma quotenkonsolidierten Betrachtung werden derzeit 44% der Fair Value-anteiligen Mieten bei Vollvermietung (Potenzialmieten) mit Immobilien erzielt, deren Hauptnutzungen dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Weitere 42% der anteiligen Mieten werden durch Immobilien mit der überwiegenden Nutzungsart Büro und 14% durch sonstige Nutzungen erzielt.

Bei ihren zukünftigen Investitionen will sich die Fair Value REIT-AG auf die Nutzungsart Einzelhandel konzentrieren, wobei der Lebensmitteleinzelhandel um Vordergrund stehen soll.

Diese Fokussierung des zukünftigen Investitionsschwerpunktes auf Einzelhandelsobjekte unterstreicht die Zielsetzung des Unternehmens, die nachhaltige Ertragskraft durch möglichst lange Mietvertragslaufzeiten abzusichern, wie sie im Einzelhandel üblich sind.

Sukzessive Anpassung der Portfoliostruktur

Die ausgeprägte Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren nach Immobilien soll auch weiterhin gezielt für die Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien genutzt werden. Hierbei sind insbesondere kleinere Objekte und Immobilien im Beteiligungsbereich im Fokus. Die daraus folgende, sukzessive Liquidation von objekthaltenden Gesellschaften ermöglicht die 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 Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien sowie des Anteils von Mehrheitsbeteiligungen durch Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen verwendet werden, soweit sie nicht für Dividendenzahlungen vorzuhalten sind.

iii. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Das deutsche Wirtschaftswachstum fiel im Jahr 2012 schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Dennoch zeigte sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich sehr robust, wovon auch der Arbeitsmarkt profitierte. Die Gewerbeimmobilienmärkte blieben stabil, auch wenn sich die verhaltene konjunkturelle Lage durch leicht sinkende Umsätze am Büro- und Einzelhandelsflächenmarkt bemerkbar machte. Der Investmentmarkt verzeichnete dagegen ein sehr gutes Jahr.

Makroökonomisches Umfeld

Im Jahresverlauf 2012 entwickelte sich die deutsche Wirtschaft weniger dynamisch als noch 2011. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs preis- und kalenderbereinigt um 0,9%, nachdem das Wachstum im Vorjahr noch 3,1% betragen hatte. Dabei entfiel ein Großteil des Zugewinns auf die erste Jahreshälfte. Nach dem Sommer geriet die Konjunktur zunehmend ins Stocken, und im vierten Quartal ging das BIP im Vergleich zum dritten Quartal sogar leicht zurück. In Anbetracht der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage und im Vergleich mit anderen europäischen Ländern ist die deutsche Wirtschaftsentwicklung allerdings als stabil zu bezeichnen. Um die Konjunktur zu stimulieren, hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in der Eurozone im Juli 2012 um 25 Basispunkte auf 0,75% gesenkt, was einen neuen historischen Tiefstand darstellt.

Die Verbraucherpreise stiegen 2012 um durchschnittlich 2,0% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit etwas unter dem Vorjahresniveau. Am stärksten verteuerten sich – wie schon 2011 – Energieprodukte mit einem Plus von 5,7% (Vorjahr: +10%). Ohne Berücksichtigung dieser Preissteigerung hätte die Jahresteuersatzrate bei 1,6% gelegen.

Dank der vergleichsweise guten Wirtschaftslage in Deutschland hat sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt 2012 weiter verbessert. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Menschen reduzierte sich auf knapp 2,9 Mio. Das entspricht einem Rückgang um 79.000 Personen. Die Arbeitslosenquote sank von 7,1% auf 6,8% und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 1991. Während der Rückgang der Arbeitslosigkeit am Jahresanfang noch deutlich spürbar war, nahm diese Tendenz im Jahresverlauf parallel zur verhalteneren Wirtschaftsentwicklung ab.

Quellen:

Statistisches Bundesamt, DIW, Bundesvereinigung der Arbeitgeber, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Bundesagentur für Arbeit

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt

Büroflächen

Der Flächenumsatz am deutschen Bürovermietungsmarkt ging 2012 leicht zurück. An den sieben großen Immobilienstandorten* wurden insgesamt 3,04 Mio. m² umgesetzt. Das sind 11% weniger als im Vorjahr. Die moderate Wirtschaftsentwicklung wirkte sich damit auch auf den Büromarkt aus. In Frankfurt legten die Umsätze um 21% zu, in Berlin erreichten sie das Vorjahresniveau. An den anderen fünf Standorten sanken die Umsatzvolumina dagegen. Die Nettoabsorption erreichte im Berichtszeitraum mit gut 1 Mio. m² ein ähnliches Niveau wie 2011.

Die Spitzenmieten stiegen in fast allen Top-Städten; lediglich in Frankfurt verharrten sie bei 33 Euro/m²/Monat. Im Durchschnitt aller sieben Städte ergab sich ein Plus von 3%, was knapp über dem Vorjahresergebnis liegt. Dabei stiegen die Spitzenmieten in Düsseldorf mit +8,3% am stärksten.

Die Leerstände gingen an allen Standorten zurück. Die durchschnittliche Leerstandsquote sank im Jahresverlauf 2012 von 9,5% auf 8,8%. Das ist der niedrigste Stand seit zehn Jahren. Eine Ursache für diese Entwicklung ist der weitere Rückgang des Neubauvolumens. Es betrug 820.000 m² und damit 60.000 m² weniger als im Vorjahr.

Einzelhandelsflächen

Auch am Einzelhandelsimmobilienmarkt ging der Flächenumsatz im Jahr 2012 leicht zurück. Es wurde Flächen im Umfang von 590.000 m² vermittelt. Das waren 13% weniger als im Jahr 2011 (678.000 m²). Das Ergebnis liegt allerdings deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011, der 318.000 m² beträgt. Die Zahl der Abschlüsse erhöhte sich leicht von 980 auf 989. Die durchschnittliche Größe der angemieteten Flächen ging von knapp 700 m² auf gut 600 m² zurück.

Der Anteil ausländischer Unternehmen am Umsatz ging leicht von 60% auf 55% zurück. Deutlich auf Expansionskursen waren im Berichtszeitraum systemgastronomische Konzepte, für die doppelt so viele Mietverträge abgeschlossen wurden wie 2011. Die Spitzenmiete im Einzelhandel stieg im Jahresschnitt um 1,1%. An den zehn wichtigsten Standorten betrug das Plus sogar 1,5%.

Quellen: Jones Lang LaSalle

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

Der Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete 2012 ein sehr gutes Jahr – trotz konjunktureller Unsicherheit und Finanzierungsengpässen. Das Transaktionsvolumen stieg um 8% auf 25,3 Mrd. Euro (2011: 23,5 Mrd. Euro). Dabei lag der Fokus der Investoren wieder stärker auf Büroimmobilien, die 10,6 Mrd. Euro oder 42% des Gesamtvolumens ausmachten. Einzelhandelsimmobilien kamen auf einen Anteil von 31% (7,9 Mrd. Euro), nachdem sie im Vorjahr noch die wichtigste Anlageklasse waren. Für 2013 erwarten die Analysten ein ähnliches Ergebnis wie 2012.

Zu den aktivsten Käufern im Berichtszeitraum zählten Asset und Fonds Manager mit einem Anteil von 28% und institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen (12%). Ausländische Käufer trugen 42% zum Gesamtinvestitionsvolumen bei, – etwas mehr als im Vorjahr. Sie waren vor allem an großen Transaktionen beteiligt. Bei allen Käufern waren Core-Objekte besonders begehrt. In diesem Marktsegment war das Angebot deutlich geringer als die Nachfrage, was die Renditen zurückgehen ließ.

iv. Entwicklung des Aktienkurses

Im Jahresverlauf 2012 hatte der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG einen wechselhaften Verlauf. Gegenüber dem Schlusskurs im XETRA-Handel von 4,35 € je Aktie am Bilanzstichtag 2011 hat die Aktie bis zum Jahresende 2012 mit 4,55 € je Aktie allerdings um 4,6% zugelegt. Im Jahresverlauf ergab sich eine Schwankungsbreite von + 16% mit einem Kurs von 5,05 € je Aktie am 2. Oktober 2012 bis -20% mit einem Kurs von 3,50 € je Aktie am 16. Juli 2012.

Diese Schwankungsbreite ist u. a. Ausdruck der Sorge von Kapitalmarktteilnehmern um den Fortbestand des Euro, wobei sich ab September 2012 eine optimistischere Stimmung durchsetzte.

v. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Die Mieterträge und die immobilienbezogenen Aufwendungen lagen entsprechend den Erwartungen auf Vorjahresniveau. Ergebnisbelastende Effekte von insgesamt rund 1,1 Mio. € ergaben sich durch eine aperiodische Forderungsausbuchung, durch außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen und Immobilien sowie durch die Bildung einer Drohverlustrückstellung für den ineffektiven Teil eines Zinssicherungsgeschäftes. Diesen Aufwendungen standen Erträge aus Immobilienveräußerungen, Wertzuschreibungen früherer Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Immobilien und Beteiligungen und höhere Beteiligungserträge in Höhe von insgesamt rund 2,1 Mio. € gegenüber. Unter Berücksichtigung reduzierter Verwaltungskosten und tilgungs- und zinssatzbedingt geringeren Zinsaufwendungen wurde mit rund 1,1 Mio. € ein Jahresüberschuss erzielt, der um rund 0,4 Mio. € bzw. 52% über dem Vorjahreswert lag.

Infolge von Objektveräußerungen und Sondertilgungen hat sich die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft von 58% auf 59% der Bilanzsumme verbessert. Durch Umfinanzierung und Verlängerung eines Darlehens zur Finanzierung von im Jahr 2007 erworbenen Beteiligungen hat sich die Laufzeitstruktur der Bankverbindlichkeiten nachhaltig verbessert.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

i. Ertragslage

| Analyse der G&V | 2012 | 2011 | Veränderung | |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | | | in T€ | in % |
| T€ | | | | |
| Mieterträge | 3.241 | 3.228 | 13 | 0% |
| Mieterumlagen | 586 | 786 | -200 | -25% |
| Umsatzerlöse | 3.827 | 4.014 | -187 | -5% |
| Immobilienbezogene Aufwendungen | -1.702 | -1.677 | 25 | 1% |
| Nettovermietungsergebnis | 2.125 | 2.337 | -212 | -9% |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -1.658 | -1.720 | -62 | -4% |
| Sonstige Erträge und Aufwendungen | 25 | 342 | -317 | -93% |
| Betriebsergebnis | 492 | 959 | -467 | -49% |
| Erträge aus Beteiligungen | 2.581 | 1.909 | 672 | 35% |
| Erträge aus Zuschreibungen zu Finanzanlagen | 986 | 614 | 372 | 61% |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen | -319 | -378 | -59 | -16% |
| Nettozinsaufwand | -2.227 | -2.393 | -166 | -7% |
| Drohverlustrückstellung Zins-Swap | -428 | 0 | 428 | n/a |
| Jahresüberschuss | 1.084 | 711 | 373 | 52% |
| Einstellung in andere Rücklagen (§ 13 REITG) | -119 | 0 | 119 | n/a |
| Gewinnvortrag | 30 | 65 | -35 | -54% |
| Bilanzgewinn | 996 | 776 | 220 | 28% |

Bei Mieterträgen und immobilienbezogenen Aufwendungen auf Vorjahresniveau lag das Nettovermietungsergebnis aufgrund geringerer Mieterumlagen als im Vorjahr um rund 0,21 Mio. € bzw. 9% unter dem Vorjahreswert.

Die allgemeinen Verwaltungskosten lagen mit 1,66 Mio. € um 4% unter dem Vorjahreswert von 1,72 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen von 0,03 Mio. € (Vorjahr: 0,34 Mio. €) resultiert aus den Veräußerungsgewinnen im Zusammenhang mit dem Verkauf von sechs Immobilien im Direktbesitz, aus Wertzu- und abschreibungen auf Immobilien im

Direktbesitz und aus einer aufwandswirksamen Ausbuchung von Forderungen im Zusammenhang mit der Nebekostenabrechnung 2010.

Im Wesentlichen bedingt durch die geringeren Mieterumlagen und durch den reduzierten Saldo von sonstigen Erträgen und Aufwendungen lag das Betriebsergebnis mit 0,49 Mio. € um rund 0,47 Mio. € oder 49% unter dem Vorjahreswert von 0,96 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen dagegen mit 2,58 Mio. € um 0,67 Mio. € bzw. 35% über dem Vorjahreswert von 1,91 Mio. €. Die Erträge aus der Zuschreibung zu Beteiligungen erreichten einen Wert von 0,99 Mio. € und lagen damit um 61% über dem Vorjahreswert von 0,61 Mio. €. Die Abschreibung auf Finanzanlagen lagen mit 0,32 Mio. € um 16% unter dem Vorjahreswert von 0,38 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand lag infolge von Tilgungen und gesunkenen Zinsen mit 2,23 Mio. € um 7% unter dem Vorjahreswert von 2,39 Mio. €. Die im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr erfolgten Sondertilgungen auf die Bankdarlehen für das Sparkassenportfolio führten zu einer Inkongruenz zwischen dem Darlehensstand und dem Bezugsbetrag für das Zins-Swapgeschäft; dementsprechend musste für den anteiligen negativen Marktwert des Sicherungsgeschäftes eine Drohverlustrückstellung von 0,43 Mio. € gebildet werden.

Der Jahresüberschuss erreichte vor diesem Hintergrund einen Wert von 1,08 Mio. € und lag damit um 0,37 Mio. € oder 52% über dem Vorjahresniveau von 0,71 Mio. €.

Auf Vorschlag des Vorstandes wird eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von 0,12 Mio. € gebildet. Dies entspricht 50% des erzielten Veräußerungsgewinnes nach Abzug der veräußerungsbedingten Kosten.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr soll der Bilanzgewinn von 1,0 Mio. € (Vorjahr 0,78 Mio. €) durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Mai 2013 zu einem Anteil von rund 0,93 Mio. € (Vorjahr 0,75 Mio. €) ausgeschüttet werden. Die Dividende entspricht einem Betrag von 0,10 € (Vorjahr 0,08 €) je in Umlauf befindlicher Aktie. Der verbleibende Bilanzgewinn von rund 0,64 Mio. € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Ausschüttungsquote von rund 93,6% des entsprechend § 13 Nr. 1 REITG modifizierten handelsrechtlichen Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgaben des REITG von mindestens 90%.

ii. Finanz- und Vermögenslage

Aktiva

| | 31. Dezember | | | | Veränderung | |
|-----------------------|---------------|------|---------------|------|---------------|------------|
| | 2012 | in % | 2011 | in % | T€ | in% |
| Anlagevermögen | 84.577 | 97% | 87.536 | 99% | -2.959 | -3% |
| Umlaufvermögen | 2.099 | 2% | 1.138 | 1% | 961 | 84% |
| Sonstiges | 193 | 0% | 187 | 0% | 6 | 3% |
| Aktiva Gesamt | 86.869 | | 88.861 | | -1.992 | -2% |

Das Anlagevermögen von 84,58 Mio. € ist im Vorjahresvergleich um 2,96 Mio. € gesunken und repräsentiert zum Bilanzstichtag 97% der Aktiva (Vorjahr: 87,54 Mio. € bzw. 99%). Es entfällt mit 43,43 Mio. € zu 51% auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und mit 41,14 Mio. € zu 49% nahezu unverändert auf die Buchwerte der Beteiligungen.

Bei den Sachanlagen waren planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie der Buchwertabgang der veräußerten Immobilien in Bönningstedt, Ellerau, Halstenbek, Nahe und Pinneberg von insgesamt 4,17 Mio. € zu verzeichnen. Dem standen Wertzuschreibungen und aktivierungspflichtige Umbaukosten von insgesamt rund 1,12 Mio. € gegenüber.

Der Buchwert der Finanzanlagen erhöhte sich um insgesamt rund 0,99 Mio. € durch Erträge aus Wertzuschreibungen. Dem standen Reduzierungen von Beteiligungsbuchwerten durch Liquiditätsauskehr und Wertabschreibungen in Höhe von insgesamt rund 0,89 Mio. € gegenüber, sodass der Buchwert der Finanzanlagen per Saldo auf Vorjahresniveau verblieb.

Das Umlaufvermögen stieg im Berichtsjahr um 0,96 Mio. € von 1,14 Mio. € auf 2,10 Mio. €. Hiervon waren 1,01 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr 0,58 Mio. €).

Die Bilanzsumme reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,60 Mio. € bzw. rd. 2% auf 87,08 Mio. € (Vorjahr 88,86 Mio. €).

Passiva

| | 31. Dezember | | | Veränderung | | |
|---------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------------|
| | 2012 | in % | 2011 | in % | T€ | in% |
| Eigenkapital Gesamt | 51.478 | 59% | 51.140 | 58% | 338 | 1% |
| Rückstellungen | 858 | 1% | 268 | 0% | 590 | 220% |
| Verbindlichkeiten + PRAP | 34.533 | 40% | 37.453 | 42% | - 2.920 | - 8% |
| Passiva Gesamt | 86.869 | 100% | 88.861 | 100% | -1.992 | -2% |

Das Vermögen ist am Bilanzstichtag zu insgesamt rund 59% (Vorjahr 58%) durch Eigenkapital und zu 41% (Vorjahr 42%) durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 34,17 Mio. € nach 37,21 Mio. € im Vorjahr. Davon sind 1,35 Mio. € bzw. 4% (Vorjahr 6,97 Mio. € bzw. 19%) innerhalb eines Jahres fällig.

Die Verbesserung der Laufzeitstruktur der Bankverbindlichkeiten resultiert aus der zum Monatsende Oktober 2012 erfolgten Ablösung eines zum 31. Dezember 2012 fälligen Kredites der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG zur Finanzierung von im Jahr 2007 erworbenen Unternehmensanteilen durch einen Kredit der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz, in Höhe von rund 5,0 Mio. €, der eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2015 hat.

Der neue Kreditrahmen der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz, in Höhe von 7,0 Mio. € (Inanspruchnahme bisher rd. 5,0 Mio. €) ist wie der vorherige Kredit der WIB durch die Verpfändung der Unternehmensanteile an den verbundenen Unternehmen und an den Beteiligungen besichert. Der Kredit wird zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 5,0% p.a. (zuvor 4,75% p.a.) verzinst; für nicht in Anspruch genommene Darlehensteile sind Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,5% p.a. zu bezahlen. Für die Bearbeitung des Kredites wurde eine einmalige Gebühr in Höhe von 1% des Kreditrahmens vereinbart und bezahlt. Laufende Tilgungsverpflichtungen bestehen nicht. Der Kredit kann durch die Gesellschaft jedoch bereits vor Fälligkeit mit einer sechswöchigen Kündigungsfrist zum nächstfolgenden Quartalsende ganz- oder teilweise gekündigt bzw. getilgt werden. Vorgaben zur Beleihungsgrenze und zur Kapitaldienstfähigkeit bestehen nicht.

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 und zum Zinssicherungsgeschäft sind im Anhang (Erläuterungen Nr. 15 und Nr. 29) des Jahresabschlusses aufgeführt.

Bei der Finanzierung des Sparkassenportfolios wurde der vereinbarte Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) von 110% der Annuität per 31. Dezember 2012 eingehalten. In der vorausschauenden Betrachtung bezogen auf das Gesamtjahr 2013 wird diese Vorgabe unter der Bedingung eingehalten, dass zum 31. März 2013 der ineffektive Teil des Zins-Swaps aufgelöst oder alternativ der laufende Bewirtschaftungsüberschuss aus dem Sparkassenportfolio bis auf weiteres auf ein an die Bank verpfändetes Treuhandkonto eingezahlt wird. Die finanzierende Bank verzichtet vorerst auf diese Sanktionen und erwartet, dass durch anstehende Vermietungen bis zum 30. Juni 2013 eine DSCR-Quote von 107,5% erreicht wird und die vereinbarte Quote von mindestens 110% z.B. durch die im Dezember 2013 anstehende Indexanpassung der Sparkassenmieten bis zum 31. Dezember 2013 erreicht wird. Das vertraglich vereinbarte Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) von maximal 75% wird ausweislich der Marktbewertung durch Gutachter der Gesellschaft zum 31.12.2012 mit einem Wert von 71% eingehalten.

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

Als langfristig orientierter Immobilienbestandhalter war die Fair Value REIT-AG zum Bilanzstichtag direkt und indirekt in insgesamt 65 (Vorjahr: 73) Gewerbeimmobilien investiert, die über eine vermietbare Gebäudefläche von rund 416.000 qm verfügen und eine regionale Verteilung über elf der sechzehn Bundesländer aufweisen.

Da sie 100% ihrer Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erzielt, ist Fair Value vor allem daran interessiert, dass die Gebäude im Direkt- und Beteiligungsportfolio möglichst dauerhaft und damit nachhaltig an Mieter guter Bonität vermietet sind.

Hierfür sind gute Beziehungen zu den Mietern und eine wettbewerbsfähige Positionierung der Immobilien wichtige Erfolgsfaktoren. Die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilien ergibt sich neben den üblichen Standortfaktoren aus ökonomischen Aspekten, resultierend aus der Summe von Miete und Nebenkosten, zunehmend aber auch aus ökologischen Aspekten. Im Wettbewerb um die Mieter spielt die Energieeffizienz einer Immobilie eine zunehmende Rolle, weil das allgemeine Umweltbewusstsein in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat.

Daher wird bei der Realisierung von Neubauten zumeist ein hoher energetischer Standard realisiert. Gleiches gilt für die Grundsanierung oder für 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 insgesamt 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 REIT-AG einschließlich der Immobilien in verbundenen Unternehmen und Minderheitsbeteiligungen hat ein durchschnittliches, nach Marktwerten gewichtetes Alter seit Fertigstellung von 23 Jahren. 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.

Für die Nachhaltigkeitsberichte der Jahre 2010 und 2011 wurde die Heizenergieeffizienz der überwiegend für Bank- und Büro Zwecke genutzten Immobilien im Gesamtportfolio des Fair-Value-Konzerns anhand von verbrauchsorientierten Energieausweisen ausgewertet, wobei im Jahr 2010 die Bank- und Büroimmobilien im Direktbesitz und im Jahr die entsprechenden Immobilien im Beteiligungsportfolio analysiert wurden.

In der zusammenfassenden Betrachtung errechnet sich für den bisher ausgewerteten Anteil von ertragsgewichtet 42% des aktuellen Gesamtportfolios ein flächengewichteter Gesamtverbrauch von 84 kWh/(m²a), der insgesamt rund 42% unter dem Mittelwert für vergleichbare Gebäude liegt. Die Abweichungen variieren dabei in einer Bandbreite zwischen -74% und +165% vom Mittelwert.

| Heizenergieverbrauchskennwert | kWh/(m²a) |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Teilportfolio Büronutzung | 84 |
| Mittelwert | 147 |
| Abweichung in % | -42 |
| Bandbreite der Abweichung in % | -74 bis +165 |

Damit entsprechen die bewerteten Gebäude bezüglich der ermittelten Verbrauchswerte insgesamt dem Standard von neuwertigen Gebäuden, sodass in der Gesamtbetrachtung kein Wettbewerbsnachteil zu befürchten ist.

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

Zukünftige Erweiterung und Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der Vorstand ist sich bewusst, dass die – zudem rein statische – Auswertung der Heizenergieeffizienz von Teilportfolien anhand von Energieausweisen ein unzureichender Ansatz für die ökologischen Aspekte einer Nachhaltigkeitsberichterstattung ist. Er plant daher, zukünftig fortlaufende Daten zum direkten und indirekten Energieverbrauch, zum Wasserverbrauch und zur Kohlendioxid-Emission auf Einzelobjektebene zu erfassen, soweit er diese Erfassung selbst steuern bzw. die Erfassung der Daten über Dienstleister oder Mieter sicherstellen kann.

Die angestrebte Erfassung und Fortschreibung des Ressourcenverbrauches auf Einzelobjektebene wird nicht auf Anhieb zu 100% erreichbar sein, ebenso wie die Anpassung eines Immobilienbestandes an eine ressourcenschonende Bewirtschaftung ein sukzessiver Prozess ist.

Da eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung neben ökologischen auch ökonomische und gesellschaftsbezogene Bereiche abdeckt, wird sich die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Fair Value REIT-AG zukünftig an dem jeweils aktuellen Leitfaden der GRI Global Reporting Initiative sowie an den Empfehlungen der EPRA European Public Real Estate Association für die Nachhaltigkeitsberichterstattung für Immobilienunternehmen ausrichten und den Erfüllungsgrad der Empfehlungen in ihrer Finanzberichterstattung transparent darlegen.

Die Empfehlungen von GRI/EPRA zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und die Vorgaben des DRS Deutschen Rechnungslegungsstandards zur Lageberichterstattung sind in vielen Teilen redundant. Der Vorstand hat sich daher im Interesse der Adressaten eine integrierte Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung zum Ziel gesetzt. Bei der Umsetzung orientiert er sich an den laufenden Erkenntnissen des IIRC International Integrated Reporting Committee.

IV. Vergütungsbericht

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

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4% der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.
- b) aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100% des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt. Für das Jahr 2012 kommt die Tantieme nach a. pro rata temporis, gerechnet ab dem 1. Oktober 2012, zur Anwendung. Die Tantieme nach b. bezieht sich auf das volle Geschäftsjahr 2012.
- d) ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

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. 31 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

Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über genehmigtes Kapital.

2. Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit 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 22. Januar 2013 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

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 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 31.12.2012

| REIT-G | Kriterium | Anforderung | Ist-Größe Fair Value |
|---------------|--|--------------------|-----------------------------|
| § 11 | Streubesitz - Einzelabschluss (EA) | Mind. 15% | 36,4% |
| § 12, Abs. 2a | Vermögensanforderungen – Konzern | Mind. 75% | 95,3% |
| § 12, Abs. 3a | Ertragsanforderungen – Konzern | Mind. 75% | 100,0% |
| § 13 | Mindestausschüttung an die Aktionäre - EA | Mind. 90% | 93,6% * |
| § 14 | Ausschluss des Immobilienhandels - Konzern | Max. 50% | 17,2% |
| § 15 | Mindesteigenkapital - Konzern | Mind. 45% | 52,6% |

* Ausschüttungsquote in % des Bilanzgewinnes

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 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:

| Umfeld- und Branchenrisiken | Leistungswirtschaftliche Risiken | Finanzwirtschaftliche Risiken | Sonstige Risiken |
|---|---|--------------------------------------|---|
| | <i>Vermietung</i> | Risiken aus Investitionstätigkeit | <i>Rechtliche/Steuerliche Rahmenbedingungen</i> |
| Unternehmensstrategische Risiken | <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 |
| | | Personalrisiken | |
| | Informationstechnische Risiken | <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 Fehlausrichtung der unternehmerischen Aktivitäten. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Konzerns.

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Vermietung

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

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.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen bis hin zur Auskehr der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdividende erfüllen zu können.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel, der geplante Cash Flow im Jahr 2013 und der noch nicht vollständig ausgeschöpfte Kreditrahmen reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Fremdkapital

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von weiterem Immobilienvermögen bzw. mit dem Erwerb von 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 2013 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

Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute und der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostizieren für Deutschland im Jahr 2013 ein Wirtschaftswachstum leicht unter dem Ergebnis des vergangenen Jahres. Es wird erwartet, dass die Konjunktur sich in der zweiten Jahreshälfte und dann auch im Jahresverlauf 2014 wieder stärker belebt. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte dürften sich relativ stabil und damit ähnlich wie im Jahr 2012 entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird trotz hoher Nachfrage voraussichtlich etwas schwächer abschneiden, da das Angebot an Core-Objekten gering bleibt.

Makroökonomisches Umfeld

Der IWF geht davon aus, dass die deutsche Wirtschaft 2013 um 0,6 % wachsen wird, was einer etwas schwächeren Entwicklung als 2012 entsprechen würde. Für 2014 wird ein kräftigeres Wachstum von 1,4 % prognostiziert. In beiden Jahren sind die Aussichten für Deutschland damit besser als für den gesamten Euroraum: Hier erwartet der IWF 2013 ein Minus von 0,2 % und 2014 einen Zuwachs von 1,0 %. Grund für diese verhaltene Prognose sind unter anderem die weiterhin schwierigen Finanzierungsbedingungen sowie die anhaltende Unsicherheit über die endgültige Lösung der Eurokrise.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 eine Wiederaufnahme des Wachstumskurses der deutschen Wirtschaft, auch wenn die außenwirtschaftlichen Impulse voraussichtlich schwächer ausfallen werden als noch 2012. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich ihrer Meinung nach stabil entwickeln und die Erwerbstätigkeit leicht zu nehmen. Die Deutsche Bundesbank geht davon aus, dass es zu keinen größeren Bewegungen am Arbeitsmarkt kommt und die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf ein wenig ansteigen wird.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten ist am Bürovermietungsmarkt 2013 mit rund 3 Mio. m² Flächenumsatz ein ähnliches Ergebnis wie 2012 zu erwarten – vorausgesetzt, das Wirtschaftswachstum liegt auch auf dem Niveau des Vorjahres. Das erwartete Neubauvolumen ist bereits zu zwei Dritteln vermietet, so dass die Leerstände weiter sinken werden. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen wird die Spitzenmiete 2013 weiter steigen, wenn auch weniger stark als in den beiden Vorjahren.

Auch bei den Handelsimmobilien ist 2013 eher mit einer Stabilisierung als mit größeren Wachstumsimpulsen zu rechnen. Das geringe Wirtschaftswachstum wirkt bremsend, während der robuste Arbeitsmarkt die Binnennachfrage stabil hält und damit den privaten Konsum ankurbelt. Insgesamt kann also eine verhalten positive Entwicklung erwartet werden.

Investmentmärkte

Auf den deutschen Investmentmärkten werden nach den sehr guten Ergebnissen des vergangenen Jahres für 2013 leichte Rückgänge erwartet. Deutliche Steigerungen der Umsätze sind nach Einschätzung der Analysten nur möglich, wenn die Investoren ihre Blickwinkel erweitern und auch Objekte abseits des Core-Bereichs in ihre Investmentstrategien aufnehmen. Dazu zählen unter anderem erstklassige Immobilien in Lagen abseits der Innenstädte und Top-Standorte. Core-Objekte werden aber auch 2013 im Fokus der Investoren bleiben, obgleich die hohe Nachfrage durch das begrenzte Angebot nicht gedeckt werden kann, sodass sich die Spitzenrenditen auf niedrigem Niveau stabilisieren werden. Zudem bleibt die Fremdkapitalbeschaffung auch in diesem Jahr ein limitierender Faktor, da viele Banken zunehmend risikoaverser agieren. Insgesamt sprechen aber das günstige Zinsumfeld sowie die nach wie vor hohe Risikoprämie im Vergleich zu deutschen Staatsanleihen für eine Investition in deutsche Immobilien.

ii. Ausrichtung des Unternehmens

Ertragssicherung und Bestandsoptimierung

Wie schon in den vergangenen Jahren erfolgreich umgesetzt, sollen auch zukünftig hohe Anschlussvermietungsquoten möglichst ohne Leerstand erreicht werden. Unvermeidbare Leerstandskosten sollen bei marktüblichem Aufwand in einem engen Rahmen gehalten werden.

Im Zuge der anstehenden Neukonditionierungen langfristiger Hypothekendarlehen in einzelnen Beteiligungsgesellschaften rechnet der Vorstand angesichts historisch niedriger Zinsen trotz gesteigener Bankmargen mit erheblichen Einsparungen beim Nettozinsaufwand von bis zu 50% des bisherigen Aufwandes. Dies wird erforderliche Anpassungen der Mieterträge bei Anschlussvermietungen nach auslaufenden Langfristmietverträgen an das in Einzelfällen teils deutlich niedrigere Marktniveau kompensieren, teilweise sogar überkompensieren und sich letztendlich in einer Verbesserung der Ertragslage der Fair Value REIT-AG niederschlagen.

Die derzeit hohe 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 Ausschüttungsverpflichtung nach § 13 REIT-Gesetz für Reinvestitionen verwendet werden.

Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien

Im Zuge dieser Portfolio-Veränderungen wird Fair Value bei ihren Investitionen künftig den Schwerpunkt des Bestandes auf die Hauptnutzung 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.

iii. Erwartete Ertragslage

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

| Mio. € | 2013e | 2014e |
|--|------------|------------|
| Umsatzerlöse | 3,6 | 3,8 |
| Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen inkl. AfA | -1,9 | -1,7 |
| Nettovermietungsergebnis | 1,7 | 2,1 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -1,5 | -1,6 |
| Betriebsergebnis | 0,2 | 0,5 |
| Beteiligungserträge | 3,0 | 2,6 |
| Nettozinsaufwand | -2,0 | -1,9 |
| Geplanter Jahresüberschuss nach HGB | 1,2 | 1,2 |

Für das Jahr 2013 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen, die mit 3,6 Mio. € trotz im Vorjahr erfolgter Veräußerungen von Immobilien mit einem anteiligen Jahresmietertrag von 0,2 Mio. € annähernd das Vorjahresniveau (3,7 Mio. €) erreichen werden. Für das Jahr 2014 wird mit einem index- und vermietungsbedingten Anstieg der Umsatzerlöse auf 3,8 Mio. € gerechnet.

Im Jahr 2013 wird das Nettovermietungsergebnis mit 1,7 Mio. € bedingt durch geplante Leerstands- und Vermietungskosten in einzelnen Immobilien des Teilportfolios etwa 13% unter dem Vorjahreswert von 2,0 Mio. € liegen. Für das Jahr 2014 wird mit einem Anstieg des Nettovermietungsergebnisses auf mit 2,1 Mio. € gerechnet.

Das Betriebsergebnis wird im Jahr 2013 mit 0,2 Mio. € erwartet und im Jahr 2014 auf 0,5 Mio. € steigen.

Die Planung der Beteiligungserträge basiert entsprechend der Planung für das Jahr 2013 zu rund zwei Dritteln auf Gewinnausschüttungen aus laufendem Geschäft und zu rund einem Drittel auf verkaufsbedingten Beteiligungserträgen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht gesichert sind. Die für das Jahr 2014 geplanten Beteiligungserträge summieren sich dagegen zu 80% aus laufenden Gewinnausschüttungen ohne handelsrechtliche Veräußerungserlöse.

Der geplante Nettozinsaufwand von 2,0 Mio. € im Jahr 2013 und in Höhe von 1,9 Mio. € im Jahr 2014 basiert auf planmäßigen Tilgungen der Verbindlichkeiten für das Sparkassenportfolio und einer gleichbleibenden Höhe des mit Unternehmensanteilen besicherten Kredites, wobei für die Inanspruchnahme dieses Kredites mit einem sukzessiven Anstieg des EURIBOR auf 0,5% p.a. (derzeit 0,22% p.a.) gerechnet wird.

Vorbehaltlich der Realisierung der Planzahlen erwartet der Vorstand für die Jahre 2013 und 2014 jeweils einen Jahresüberschuss, der Dividendenzahlungen von jeweils 0,12 € je derzeit ausstehender Aktie ermöglicht.

Erwartete Finanzlage

Zum Jahresende 2012 hat sich im Vorjahresvergleich das Umlaufvermögen von 3% auf 6% der Verbindlichkeiten verdoppelt, wobei dieses jeweils zu rund 50% aus frei verfügbaren Bankguthaben bestand. Der Vorstand geht davon aus, das aktuelle Niveau im laufenden Geschäftsjahr weiter ausbauen zu können.

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

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und 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 Nettovermögenswert des Konzerns heranzuführen und damit die Voraussetzungen zu schaffen, das unverändert angestrebte Wachstum des Unternehmens zu verwirklichen.

München, 21. März 2013

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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, 21. März 2013

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Volger
Wirtschaftsprüfer

gez. Irlbeck
Wirtschaftsprüfer

