

Fair Value REIT-AG

München

**Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk zum
31. Dezember 2014**

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

Bilanz

		31.12.2014	Vorjahr
	Anhang	€	€
A K T I V A			
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	7.502,83	377,98
Sachanlagen	(4)	36.056.374,50	38.255.396,60
Finanzanlagen	(5)	<u>32.706.536,43</u>	<u>34.656.854,39</u>
		<u>68.770.413,76</u>	<u>72.912.628,97</u>
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	291.788,27	363.913,29
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0,00	548,30
Sonstige Vermögensgegenstände	(7)	<u>10.785.218,94</u>	<u>13.629.884,18</u>
		11.077.007,21	13.994.345,77
Guthaben bei Kreditinstituten	(8)	<u>2.277.391,50</u>	<u>703.319,10</u>
		<u>13.354.398,71</u>	<u>14.697.664,87</u>
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	(9)	57.408,44	113.456,70
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	(10)	<u>15.030,19</u>	<u>20.488,99</u>
Summe Aktiva		<u><u>82.197.251,10</u></u>	<u><u>87.744.239,53</u></u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		811,08	13.814,35
P A S S I V A			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		18.813.764,00	47.034.410,00
Abzüglich: Rechnerischer Wert Eigene Anteile		<u>-162.620,00</u>	<u>-406.550,00</u>
Ausgegebenes Kapital		18.651.144,00	46.627.860,00
Kapitalrücklage		29.575.479,33	3.712.465,49
Gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb		22.952,05	22.952,05
Gewinnrücklagen			
Rücklage gemäß § 13 REITG		0,00	344.065,46
Bilanzgewinn		<u>2.331.393,00</u>	<u>2.581.886,00</u>
	(11)	<u>50.580.968,38</u>	<u>53.289.229,00</u>
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	(12)	<u>1.432.252,30</u>	<u>2.244.021,35</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	28.900.377,24	31.728.117,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	140.917,87	256.076,02
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(15)	14.460,08	208.500,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(16)	<u>1.128.275,23</u>	<u>14.052,41</u>
		<u>30.184.030,42</u>	<u>32.206.745,48</u>
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>0,00</u>	<u>4.243,70</u>
Summe Passiva		<u><u>82.197.251,10</u></u>	<u><u>87.744.239,53</u></u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		811,08	13.814,35

Fair Value REIT-AG, München
Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	Anhang	2014 €	Vorjahr €
Umsatzerlöse	(18)	3.074.683,85	3.664.605,62
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(19)	-1.588.844,40	-1.863.162,38
Nettovermietungsergebnis		1.485.839,45	1.801.443,24
Allgemeine Verwaltungskosten	(20)	-1.660.093,45	-1.643.247,60
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	387.720,58	840.004,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(22)	-1.270.505,82	-410.385,67
Betriebsergebnis		-1.057.039,24	587.814,76
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	(23)	1.779.884,87	9.096.911,21
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-140.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(24)	6.227,72	4.966,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(24)/(25)	-1.105.940,97	-6.806.368,50
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-376.867,62	2.743.324,24
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	196,92
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-376.867,62	2.743.521,16
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	(11)	250.493,00	63.364,84
Einstellung bzw. Auflösung in die Rücklage gemäß § 13 REITG		344.065,46	-225.000,00
Entnahme aus der Kapitalrücklage		2.113.702,16	0,00
Bilanzgewinn		2.331.393,00	2.581.886,00

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

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. €).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert, wobei die sonstigen Steuern (Grundsteuer) innerhalb der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und im Anhang genannt werden.

Immaterielle Vermögensgegenstände Sie werden zu Anschaffungskosten angesetzt 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 Geschäftsausstattung zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 410,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und im Abgang erfasst; Vermögensgegenstände bis € 150,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

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 zu 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.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2014	3.797,47	3.419,49	377,98
Zugänge	7.944,17	819,32	7.124,85
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2014	<u><u>11.741,64</u></u>	<u><u>4.238,81</u></u>	<u><u>7.502,83</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 1.1.2014	43.634.031,08	12.830,30	91.809,16	43.738.670,54
Zugänge	27.645,91	0,00	0,00	27.645,91
Umbuchungen	80.525,91	0,00	-80.525,91	0,00
Abgänge	<u>1.788.900,23</u>	<u>1.045,44</u>	<u>11.283,25</u>	<u>1.801.228,92</u>
Stand 31.12.2014	<u>41.953.302,67</u>	<u>13.875,74</u>	<u>0,00</u>	<u>41.965.087,53</u>
Aufgelaufene Abschreibungen				
Stand 1.1.2014	5.475.200,45	8.073,49	0,00	5.483.273,94
Planmäßige Abschreibungen	745.698,74	1.929,71	0,00	747.628,45
Außerplanmäßige Abschreibungen	240.625,96	0,00	0,00	240.625,96
Zuschreibungen	300.532,68	0,00	0,00	300.532,68
Abgänge	261.237,20	1.045,44	0,00	262.282,64
außerplanmäßige Abschreibung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2014	<u>5.899.755,27</u>	<u>8.957,76</u>	<u>0,00</u>	<u>5.908.713,03</u>
Buchwerte				
Stand 1.1.2014	<u>38.158.830,63</u>	<u>4.756,81</u>	<u>91.809,16</u>	<u>38.255.396,60</u>
Stand 31.12.2014	<u>36.053.547,40</u>	<u>4.917,98</u>	<u>0,00</u>	<u>36.056.374,50</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 16 (Vj.: 19) Büro- und Geschäftshäuser, die im Jahre 2007 von der Sparkasse Südholstein erworben wurden („Sparkassen-Portfolio“). Von den Mietobjekten stehen vier (Vj.: vier) Objekte im Teileigentum der Fair Value REIT-AG. Die Zugänge zu den Anschaffungskosten in Höhe von € 108.171,82 (Vj.: € 537.553,69), betreffen den Umbau eines Bürogebäudes in Pinneberg in ein Gesundheitszentrum. Von den Zugängen zu den Anschaffungskosten entfallen € 80.525,91 auf Umbuchungen von Anlagen im Bau. Aus der Veräußerung von insgesamt drei Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Buchgewinn vor Veräußerungskosten von rund € 32.000 erzielt.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten Bewertungsgutachten weisen Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 36.320 aus. Die Restbuchwerte der Immobilien vor außerplanmäßiger Zu- bzw. Abschreibung betragen T€ 35.994. Damit liegen die Marktwerte per Saldo um T€ 326 über den Buchwerten.

Einer dauerhaften Wertminderung wird Rechnung getragen, sofern die fortgeführten Buchwerte, die mittels zukünftiger planmäßiger Abschreibungen über einen Fünfjahres-Zeitraum gerechnet werden, über den Marktwerten liegen.

Der Marktwert für die Immobilien wird getrennt nach Grund und Boden und Gebäuden ermittelt. Basis für den Bodenwert bildet der aktuelle Bodenrichtwert der einzelnen Liegenschaften. Aus dem Vergleich der Buchwerte für Grund und Boden mit dem Bodenwert wurden eine Zuschreibung von € 57.778,00 und eine außerplanmäßige Abschreibung von € 75.266,00 ermittelt.

Der Vergleich mit den Buchwerten für die Gebäude führte zu einer Zuschreibung von € 242.754,68, die dem Wertaufholungsgebot des § 253 Abs. 5 HGB Rechnung trägt. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 165.359,96 vorgenommen.

(5) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2014	14.399.093,97	20.397.760,42	34.796.854,39
Zugänge	1.687.955,14	161.162,39	1.849.117,53
Umbuchungen	1.817.611,49	-1.817.611,49	0,00
Abgänge (Entnahme Abgeltungssteuer)	687,99	1.605,34	2.293,33
Abgänge	<u>3.797.142,16</u>	<u>0,00</u>	<u>3.797.142,16</u>
Stand 31.12.2014	<u>14.106.830,45</u>	<u>18.739.705,98</u>	<u>32.846.536,43</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2014	140.000,00	0,00	140.000,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
Abgänge (Zuschreibungen)	0,00	0,00	0,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2014	<u>140.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>140.000,00</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2014	<u>14.259.093,97</u>	<u>20.397.760,42</u>	<u>34.656.854,39</u>
Stand 31.12.2014	<u>13.966.830,45</u>	<u>18.739.705,98</u>	<u>32.706.536,43</u>

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen betreffen folgende Gesellschaften:

	31.12.2014
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	1.000.178,50
Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH&Co.KG, München ("H1CH")	500.000,00
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	98.380,11
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13")	39.025,53
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07")	37.297,50
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	13.073,50
Zugänge Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>1.687.955,14</u>

	31.12.2014
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	85.645,14
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	75.517,25
Zugänge Beteiligungen, gesamt	<u>161.162,39</u>

Die Erwerbe der Anteile an den Beteiligungsgesellschaften stehen vor dem Fokus einer langfristigen Anlagestrategie, die u.a. den Ankauf von Anteilen an Beteiligungen unter deren Nominalwerten vorsieht. Durch Erwerbe von Anteilen an der IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München, lag der Stimmrechtsanteil der Fair Value im ersten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres bei 50,36%. Daher wurde die Beteiligung mit ihrem Buchwert zum 31. Dezember 2014 in Höhe von € 1.817.611,49 in die Anteile an verbundenen Unternehmen umgegliedert. Die Erwerbe von Anteilen an der IC12 in Höhe von € 98.380,11 wurden in voller Höhe den Anteilen an verbundenen Unternehmen zugerechnet.

Die Gesellschaft Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH&Co. KG, München, wurde im Dezember 2014 gegründet. Die Pflichteinlage beträgt insgesamt € 500.000,00. Davon wurden € 50.000,00 als Bareinlage und € 450.000,00 als Sacheinlage geleistet. Bei der Sacheinlage handelt es sich um die Einbringung der von der Fair Value REIT-AG geleisteten Kaufpreisanzahlung für das Grundstück in Chemnitz, Hartmannstraße 1.

Der Kaufpreis für das mit einem Bankgebäude bebauten Grundstück beträgt insgesamt € 1.100.000,00 und ist spätestens mit Ablauf des 31. März 2015 fällig, sofern die an die Kaufpreiszahlung geknüpften vertraglichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Abgänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen folgende Gesellschaften:

	31.12.2014
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	940.860,12
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	1.165.337,50
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG i.L., München ("IC 03")	1.690.944,54
Abgänge Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>3.797.142,16</u>

Bei den Abgängen handelt es sich um Kapitalrückzahlungen (Entnahmen) im Rahmen von erhaltenen Ausschüttungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
Verbundene Unternehmen		
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG i.L., München ("IC 03")	71.061,05	1.762.005,59
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07")	4.641.891,34	4.604.740,16
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	1.915.917,86	0,00
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13")	1.330.096,88	1.291.232,29
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	1.427.839,04	1.368.576,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	3.721.111,71	4.873.626,65
GP Value Management GmbH, München ("GPVM")	25.000,00	25.000,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV03")	42.712,83	42.712,83
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV06")	92.816,70	92.816,70
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV09")	76.922,38	76.922,38
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV10")	77.538,59	77.538,59
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV14")	43.922,07	43.922,07
Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH&Co.KG, München ("H1CH")	500.000,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>13.966.830,45</u>	<u>14.259.093,97</u>
Beteiligungen		
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	0,00	1.817.611,49
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	3.263.321,93	3.177.905,80
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02")	117.193,56	117.193,56
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	10.133.629,65	10.134.344,44
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	5.225.560,84	5.150.705,13
Beteiligungen, gesamt	<u>18.739.705,98</u>	<u>20.397.760,42</u>
Finanzanlagen, gesamt	<u>32.706.536,43</u>	<u>34.656.854,39</u>

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

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

	Anteil am Kapital in % 31.12.2014	Eigen- kapital 31.12.2014	Jahres- ergebnis 2014
Verbundene Unternehmen			
IC 03 i.L.	71,58	2.487.697,37 ¹⁾	631.026,00 ¹⁾
IC 07	77,99	8.064.639,76	1.024.478,11
IC 13	51,21	3.995.380,57	879.126,62
BBV 03	80,05	2.472.650,93	750.924,27
BBV 06	60,89	7.674.182,82	-116.241,36
IC 12	50,36	5.957.917,42	-57.784,65
H1CH	100,00	500.000,00	0,00
GPVM	100,00	44.101,23	13.642,28
FV03	100,00	30.245,18	11.406,95
FV06	100,00	26.252,53	13.272,49
FV09	100,00	31.844,08	7.665,87
FV10	100,00	29.208,36	10.388,58
FV14	100,00	26.631,25	10.006,02
Beteiligungen			
IC 15	40,22	13.971.564,06	767.307,22
BBV 02	42,02	332.536,87	-27.868,72
BBV 10	41,66	9.692.899,40	1.105.931,86
BBV 14	45,56	7.882.521,94	2.518.480,30

¹⁾ Wert des Vorjahres

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2014	Vorjahr
Forderungen gegenüber Mietern	252.582,25	236.654,25
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr	83.654,11	117.814,47
Nebenkostenabrechnung der Vorjahre	<u>-44.448,09</u>	<u>9.444,57</u>
Forderungen Lieferung und Leistungen, gesamt	<u>291.788,27</u>	<u>363.913,29</u>

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von € 27.565,09 und aus Vorjahren in Höhe von € 21.846,17 sowie der Weiterbelastung der Instandhaltungsrücklage für die Tiefgaragensanierung in der Teileigentumseinheit Ulzburger Str. 363 in Norderstedt in Höhe von € 142.105,26. Die Forderungen sind in voller Höhe als werthaltig anzusehen.

Die Nebenkostenabrechnung der Vorjahre setzt sich zusammen aus einem Guthabensaldo der Mieter aus der Abrechnung der Mietnebenkosten für 2013 in Höhe von € 21.332,15. Darüber hinaus bestehen saldiert Guthaben für Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2010 bis 2012 in Höhe von insgesamt € 23.115,94.

Einzelwertberichtigungen für Ausfallrisiken wurden im Berichtsjahr nicht gebildet. Ausbuchungen von Forderungen wurden in Höhe von € 599,89 vorgenommen.

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

Die offenen Forderungen aus Mieten des abgelaufenen Geschäftsjahres gegenüber dem größten Einzelmietler, Sparkasse Südholstein, in Höhe von € 8.345,39 waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht ausgeglichen.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

(7) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014	Vorjahr
Auseinandersetzungsguthaben BBV 09	10.725.051,27	11.628.176,62
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (Kaufpreis)	0,00	1.950.000,00
Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern	24.927,76	28.614,44
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (Mieten u. Mietnebenkosten)	14.798,08	10.285,76
Umsatzsteuerüberhang	12.559,31	4.455,88
Geleistete Mietkautionen	7.650,00	7.650,00
Übrige	<u>232,52</u>	<u>701,48</u>
Sonstige Vermögensgegenstände, gesamt	<u>10.785.218,94</u>	<u>13.629.884,18</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	<u>9.660.196,14</u>	<u>11.511.894,85</u>

Die verbindliche Feststellung der Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die Anteile des BBV 09 steht zum Bilanzstichtag noch aus. Es wurde ein Schiedsgutachter bestellt, da Uneinigkeit über die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens besteht. Als Folge hiervon wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vorsorglich eine Einzelwertberichtigung in Höhe von € 903.125,35 auf die Forderung gebildet. Die abgewertete Forderung spiegelt den Mittelwert aus zwei unterschiedlichen Marktbewertungen der Immobilien wider.

Die Gesellschaft hat einen Rangrücktritt gegenüber der die BBV 09 finanzierenden Bank erklärt. Die BBV 09 hat sich zum Verzicht auf Ausschüttungen an die Anteilseigner der BBV 09 verpflichtet bis die Forderungen der ausgeschiedenen Gesellschafter erfüllt sind. Das Auseinandersetzungsguthaben wird gemäß Geschäftsplan der BBV 09 in drei Jahresraten von 10% in 2015, 10% in 2016 und 80% in 2017 zuzüglich Verzugszinsen von 4% p.a. ab Fälligkeit ausgezahlt. Das Guthaben ist fällig sechs Monate nach Feststellung.

(8) Guthaben bei Kreditinstituten

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

(9) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien, vorausbezahlte Beratungskosten sowie um eine Einmalzahlung für einen Zinsswap, der über die Gesamtlaufzeit des Swapgeschäftes von 10 Jahren bis 29. Juni 2018 rätierlich aufgelöst wird. Darüber hinaus wurde eine Bearbeitungsgebühr für einen Kredit der Capital Bank – GRAWE Gruppe AG, Graz in Höhe von € 13.048,40 abgegrenzt.

(10) 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 1.1.2014	82.380,00
Dienstzeitaufwand	9.425,00
Zinsaufwand	4.105,00
Übertrag	6.551,00
Stand 31.12.2014	<u>102.461,00</u>
Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs	
Stand 1.1.2014	102.868,99
Einzahlungen des Arbeitgebers	5.215,20
Erträge	2.956,00
Übertrag	6.451,00
Stand 31.12.2014	<u>117.491,19</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2014	<u>15.030,19</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2013	<u>20.488,99</u>

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Abzinsungssatz beträgt 4,15% p.a. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem geschäftsplanmäßigen Deckungskapital des Versicherungsvertrags zuzüglich eines etwa vorhandenen Guthabens aus Beitragsrückerstattungen (sog. unwiderruflich 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der versicherungsmathematische Wert einer Pensionszusage sowie Ansprüche aus einer Rückdeckungsversicherung für eine Mitarbeiterin der Fair Value REIT-AG von der IC Immobilien Holding AG auf die Fair Value REIT-AG übertragen.

(11) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.14	Ausschüttung Mai 2014	Jahres- überschuss	Herabsetzung	Einstellung	Stand 31.12.2014
Gezeichnetes Kapital	47.034.410,00	0,00	0,00	-28.220.646,00	0,00	18.813.764,00
abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile	-406.550,00	0,00	0,00	243.930,00	0,00	-162.620,00
Ausgegebenes Kapital	46.627.860,00	0,00	0,00	-27.976.716,00	0,00	18.651.144,00
Kapitalrücklage	3.712.465,49	0,00	0,00	-2.113.702,16	27.976.716,00	29.575.479,33
eigener Anteile unter pari	22.952,05	0,00	0,00	0,00	0,00	22.952,05
Rücklage gemäß § 13 REITG	344.065,46	0,00	0,00	-344.065,46	0,00	0,00
Bilanzverlust, -gewinn	2.581.886,00	-2.331.393,00	-376.867,62	0,00	2.457.767,62	2.331.393,00
Eigenkapital, gesamt	<u>53.289.229,00</u>	<u>-2.331.393,00</u>	<u>-376.867,62</u>	<u>-30.434.483,62</u>	<u>30.434.483,62</u>	<u>50.580.968,38</u>

Gezeichnetes Kapital - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Mit Beschlussfassung über die Herabsetzung des Grundkapitals zum Zwecke der Einstellung des freiwerdenden Betrages in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 ff. AktG stimmte der Aufsichtsrat am 27. Mai 2014 der Kapitalherabsetzung in Höhe von T€ 28.221 und einer Einstellung des freiwerdenden Teiles in Höhe von T€ 28.221 in die Kapitalrücklage zu. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2014.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 27. Mai 2014 beträgt das Grundkapital der Fair Value T€ 18.814. Von dem bisherigen Anteil am gezeichneten Kapital von € 5,00 pro ausgegebener Aktie entfallen nach der Kapitalherabsetzung rechnerisch € 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital pro ausgegebener Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie. Die Veränderung des Anteiles am gezeichneten Kapital führte darüber hinaus zu einer Verminderung des rechnerischen Wertes der eigenen Anteile in Höhe von € 243.930,00.

Genehmigtes Kapital - Die Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 hat die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Ferner wurde der Vorstand dazu ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten zu begeben.

Bedingtes Kapital - Die Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 hat den Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 26. Mai 2019 das Grundkapital um € 9.406.882 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe zu erhöhen.

Kapitalrücklage – Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den im Jahre 2007 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Daneben wurde das in 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von T€ 28.221 eingestellt.

Eigene Anteile – Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 27. Mai 2014 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln. Die eigenen Anteile haben nach der Herabsetzung des Grundkapitals einen rechnerischen Wert von € 162.620,00 (Vorjahr € 406.550,00).

Rücklage gemäß § 13 REITG – Die in den beiden Vorjahren gebildete Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von insgesamt € 344.065,46 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig erfolgswirksam aufgelöst.

Bilanzgewinn – Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von € 250.493,00 und der Auflösung der Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von € 344.065,46 ergibt sich ein vorläufiger Bilanzgewinn in Höhe von € 217.690,84. Auf Vorschlag des Vorstandes wird eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von € 2.113.702,16 vorgenommen. Der ergebende Bilanzgewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt € 2.331.393,00. In der Hauptversammlung wird vorgeschlagen den Bilanzgewinn vollständig auszuschütten. Das entspricht einer Dividende von € 0,25 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

(12) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2014	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
Personalbereich					
Tantiemen	167.407,02	76.376,97	16.506,86	227.544,46	302.067,65
Urlaubsverpflichtungen	22.706,85	22.706,85	0,00	20.054,29	20.054,29
Berufsgenossenschaftsbeiträge	590,00	289,88	300,12	294,58	294,58
Rückstellungen im Personalbereich, gesamt	<u>190.703,87</u>	<u>99.373,70</u>	<u>16.806,98</u>	<u>247.893,33</u>	<u>322.416,52</u>
Übrige					
Rechnungsnachlauf	116.621,38	96.439,83	0,00	13.369,50	33.551,05
Rechtsstreitigkeiten	13.017,58	6.263,44	6.754,14	0,00	0,00
Nebenkostenschätzung	35.899,73	35.899,73	0,00	36.811,01	36.811,01
Aufsichtsratsvergütung	32.992,00	32.992,00	0,00	32.992,00	32.992,00
Kosten des Jahresabschlusses	76.402,40	64.818,40	0,00	69.089,64	80.673,64
Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung	0,00	0,00	0,00	76.263,27	76.263,27
Drohverlustrückstellung Zinsswap	<u>1.778.384,39</u>	<u>928.839,58</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>849.544,81</u>
Übrige Rückstellungen, gesamt	<u>2.053.317,48</u>	<u>1.165.252,98</u>	<u>6.754,14</u>	<u>228.525,42</u>	<u>1.109.835,78</u>
Sonstige Rückstellungen, insgesamt	<u>2.244.021,35</u>	<u>1.264.626,68</u>	<u>23.561,12</u>	<u>476.418,75</u>	<u>1.432.252,30</u>

Die Aufsichtsratsvergütung beinhaltet auch eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus der geplanten Dividendenausschüttung ergibt. Von den Rückstellungen sind € 1.319.372,86 innerhalb eines Jahres fällig. Die Reduzierung des Basisbetrages des Swaps auf T€ 5.000 führte zu einem geringeren negativen Marktwert des Swaps zum Bilanzstichtag. Die Rückstellung für das ineffektive Sicherungsgeschäft wurde in diesem Zuge in Höhe von € 928.839,58 verbraucht (Siehe Ziffer 25).

(13) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich somit wie folgt zusammen:

	31.12.2014	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr	10.118.377,24	1.087.417,05
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	18.782.000,00	11.000.000,00
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	0,00	19.640.700,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gesamt	<u>28.900.377,24</u>	<u>31.728.117,05</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert	<u>28.900.377,24</u>	<u>31.728.117,05</u>

Der Bilanzausweis ergibt sich unter Einbeziehung einer Zinsabgrenzung von € 195.969,78 (Vj. € 83.294,59). Daneben besteht eine Verpflichtung aus einer Kostenerstattung für Notargebühren in Höhe von € 407,46.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen in Höhe von insgesamt € 2.237.700,00 vorgenommen. Die Sondertilgungen aus den Verkäufen von drei Objekten aus dem Sparkassenportfolio wurden vollständig mit der zweiten, variabel verzinslichen Darlehenstranche verrechnet. Der Stand des festverzinslichen Darlehens zum 31.12.2014 betrug € 9.700.000,00, der Stand der variabel verzinslichen Darlehen € 12.004.000,00. Nach den im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Sondertilgungen beträgt die planmäßige Tilgung der variabel verzinslichen Darlehen insgesamt € 432.000,00 pro Jahr.

Der Basisbetrag des Zins-Swaps in Höhe von T€ 10.000 wurde im Januar 2014 um T€ 5.000 auf T€ 5.000 reduziert. Es entstanden Kosten für die Teilauflösung des Swaps in Höhe von T€ 919, die durch den Teilverbrauch der Drohverlustrückstellung aufgefangen wurde.

Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	Kredit I Capital Bank, GRAWE Gruppe AG, Graz	Kredit II Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	Kredit III Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 7.000.000	€ 10.000.000	€ 14.640.700
Stand 31.12.2014	€ 7.000.000	€ 9.700.000	€ 12.004.000
Tilgung	keine laufende Tilgungsverpflichtung	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen
Endfällig	30.06.2015	30.6.2019	30.6.2019
Verzinsung	3-Monats-EURIBOR zuzügl. 5% Marge zzgl. 1,5% p.a. Bereitstellungsprovision auf zugesagte und nicht abgerufene Darlehensteile	Festzinssatz 2,55% über die gesamte Laufzeit	3-Monats-EURIBOR zuzügl. 1,27% Marge
Besicherung	Verpfändung sämtlicher Fondsanteile	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinnsicherung	Keine	Keine	Abschluss eines Swaps i. H. v. € 5.000.000 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.	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 120% decken. Bei Unterschreitung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.	Die voraussichtlichen Nettomieteinkünfte müssen den Kapitaldienst zu mindestens 120% decken. Bei Unterschreitung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.

Die Covenants für Kredit II und III waren zum 31. Dezember 2014 eingehalten.

Hinsichtlich der Laufzeit von Kredit I verweisen wir auf die unter Ziffer 32 beschriebene Genehmigung des Prolongationsantrags.

(14) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen Leistungen im Rahmen der Bewertung von Immobilien sowie laufende Immobilienaufwendungen.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung sind Verbindlichkeiten gegenüber der IC Immobilien Gruppe in Höhe von T€ 62 enthalten. Die Vorjahres-Verbindlichkeiten gegenüber der IC Immobilien Gruppe in Höhe von T€ 69 wurden im Vorjahresabschluss noch unter den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ausgewiesen (siehe Ziffer 29).

(15) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014	Vorjahr
GP Value Management GmbH, München	12.500,00	12.500,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	410,04	41.000,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	399,96	40.000,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	390,00	39.000,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	380,04	38.000,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	380,04	38.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>14.460,08</u>	<u>208.500,00</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Komplementär-gesellschaften der BBV Fonds in Höhe von € 1.960,08 sowie eine noch nicht eingeforderte Einlage bei der GP Value Management GmbH, München, in Höhe von € 12.500,00. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Komplementär-gesellschaften der BBV Fonds in Höhe von insgesamt € 196.000,00 wurden mit den am 29. Dezember 2014 in der Gesellschafterversammlung beschlossenen Ausschüttungen der Komplementärgesellschaften vollständig verrechnet.

(16) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014	Vorjahr
Verbindlichkeiten ggü. Verkäufern von Gesellschaftsanteilen	1.053.955,14	0,00
Kreditorische Debitoren	44.008,90	12.220,71
Übrige	71,60	1.831,70
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer	30.239,59	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	<u>1.128.275,23</u>	<u>14.052,41</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

(17) 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 Rechnungswesen. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung von netto jährlich € 100.000,00 und einer variablen Vergütung i. H. v. 0,25% der (nach IFRS ermittelten) anteilig auf Fair Value entfallenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2015 gekündigt werden.

Für das Geschäftsjahr 2014 ergab sich ein Aufwand von € 130.025,64 zzgl. Umsatzsteuer und für das Vorjahr eine Nachberechnung von € 12.612,39 zzgl. Umsatzsteuer.

Property Management Vertrag – Mit der IC Immobilien Service GmbH (ICIS), Unterschleißheim, besteht ein Dienstleistungsvertrag, in dem sich diese zur Bewirtschaftung des von der Gesellschaft unmittelbar gehaltenen Grundbesitzes verpflichtet. Das jährliche Entgelt beträgt 3% der Jahres-Istmierte ohne 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 2015 gekündigt werden.

Die auf das Geschäftsjahr 2014 entfallende Vergütung betrug € 72.700,00 zzgl. Umsatzsteuer. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wurden € 248,69 und € 481,76 nachberechnet. Darüber hinaus wurden für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien € 69.159,00, für die Projektsteuerung im Rahmen von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen 39.087,20 sowie für die Vermittlung von neuen Mietern € 1.601,86 zzgl. Umsatzsteuer vergütet.

Vertrag über die Beratung im Rahmen der Medien- Investorenkommunikation – Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen im Rahmen der Medien- und Investorenkommunikation in Höhe von € 4.500,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB – Die persönliche Haftung der Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Hafteinlage bei der Fondsgesellschaft BBV10 und BBV14 entsprechend § 172 Abs. 4 HGB zum Bilanzstichtag i.H.v. T€ 1.678 bzw. T€ 1.687 wiederaufgelebt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(18) Umsatzerlöse

	2014	Vorjahr
Mieten		
Sparkassen-Portfolio	2.606.614,81	2.974.731,00
Mieterumlagen		
Sparkassen-Portfolio	468.069,04	689.874,62
Umsatzerlöse, gesamt	<u>3.074.683,85</u>	<u>3.664.605,62</u>

Die Umsatzerlöse verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt € 589.921,77. Grund hierfür sind die Veräußerungen von Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr und im Vorjahr, die zu fehlenden Mieteinnahmen einschließlich Mieterumlagen von insgesamt € 488.324,18 führten.

(19) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

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

	2014	Vorjahr
Planmäßige Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten)	745.698,74	819.405,92
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	149,63	179,64
Energiekosten und Wasserverbrauch	242.258,21	289.252,57
Grundsteuern	109.864,39	128.581,69
Nicht anrechenbare Vorsteuer	103.182,44	133.664,85
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	102.609,77	91.838,39
Kosten der Objektverwaltung	73.430,45	89.200,86
Sonstige Objektkosten	42.318,99	37.421,92
Wartung und Betrieb technische Anlagen	35.307,32	38.455,17
Straßenreinigung / Müllabfuhr	24.864,51	26.474,90
Gartenpflege / Reinigung	22.478,64	27.966,67
Technische Gebäudeunterhaltung	14.736,03	30.935,92
Instandhaltungskosten	53.605,76	138.894,35
Kosten der Vermietung	13.065,26	6.090,00
Versicherungen	5.274,26	4.799,53
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen, gesamt	<u>1.588.844,40</u>	<u>1.863.162,38</u>

Durch die Immobilienverkäufe im abgelaufenen Geschäftsjahr verminderten sich die planmäßigen Abschreibungen um € 73.707,18, die Kommunalabgaben um € 18.717,30 und die Energiekosten (Heizung und Wasserverbrauch) um € 46.994,36. Die Instandhaltungskosten verminderten sich um € 85.288,59, da der Umbau in Pinneberg, Damm 49 im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen wurde.

(20) Allgemeine Verwaltungskosten

	2014	Vorjahr
Personalaufwand		
Gehälter	593.673,55	505.672,75
Soziale Abgaben	32.144,54	32.183,13
Aufwendungen für Altersversorgung	23.657,26	23.594,61
Personalaufwand, gesamt	649.475,35	561.450,49
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS)	131.238,03	154.080,88
Nicht anrechenbare Vorsteuern	128.321,24	180.455,04
Kosten der Jahresabschlussprüfung	115.107,90	112.897,50
Laufende Kosten Börsennotierung und Research	110.947,29	119.543,91
Rechts- und Beratungskosten	98.260,76	162.186,02
Kosten Hauptversammlung	90.471,47	47.091,13
Kosten des Geschäftsberichts	87.990,37	101.656,08
Kosten Wertgutachten	56.990,00	25.577,66
Übrige	34.523,41	13.322,84
Mieten einschl. Nebenkosten	33.156,00	33.156,00
Vergütung Aufsichtsrat	32.991,27	32.992,00
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren	32.928,13	39.019,21
Kfz- u. Reisekosten	31.669,17	30.104,46
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	23.423,66	26.142,17
Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	1.780,08	1.902,72
auf Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	1.045,44
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	819,32	624,05
Abschreibungen, gesamt	2.599,40	3.572,21
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	<u>1.660.093,45</u>	<u>1.643.247,60</u>

Durch eine geringere Inanspruchnahme kapitalmarktrechtlicher Beratung im abgelaufenen Geschäftsjahr verminderten sich die Rechts- und Beratungskosten um € 63.925,26. Bedingt durch die Auflösung der Rückstellung aus dem Vorjahr reduzierten sich die Aufwendungen für das Rechnungswesen um insgesamt € 22.842,85. Dabei verringerte sich die Basisvergütung im abgelaufenen Geschäftsjahr um € 16.523,47. Der Rest von € 6.319,38 ist der Saldo aus Nachberechnungen bzw. Gutschriften von Rechnungswesengebühren aus Vorjahren. Die Kosten für Wertgutachten stiegen um € 31.412,34 aufgrund von darlehensvertraglichen Verpflichtungen zur Erstattung bankseitig beauftragter Wertermittlungskosten.

Im Jahresdurchschnitt wurden neben dem Vorstand zwei Mitarbeiter (2013: 2) beschäftigt.

(21) Sonstige betriebliche Erträge

	2014	Vorjahr
Erträge aus der Zuschreibung Grundstücke und Gebäude	300.532,68	550.112,08
Erträge aus Anlageverkäufen	21.851,32	266.499,71
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	23.561,12	14.129,14
Vergütung als geschäftsführende Kommanditistin	25.564,60	0,00
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	16.210,86	9.263,86
Sonstige betriebliche Erträge, gesamt	<u>387.720,58</u>	<u>840.004,79</u>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr entstanden periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 23.561,12. Die Zuschreibungen Grundstücke und Gebäude betreffen mit € 57.778,00 Grund und Boden und mit € 242.754,68 im Wesentlichen die Objekte in Neumünster, Quickborn, Wahlstedt und Pinneberg.

(22) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2014	Vorjahr
Zuführung zur Einzelwertberichtigung	903.125,35	0,00
Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	240.625,96	385.143,32
Verluste aus Anlagenverkäufen	126.245,21	0,00
Ausbuchung von Forderungen	504,11	24.540,37
Übrige	<u>5,19</u>	<u>701,98</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen, gesamt	<u>1.270.505,82</u>	<u>410.385,67</u>

Die Zuführung zur Einzelwertberichtigung betrifft in voller Höhe das Auseinandersetzungsguthaben für die Anteile des BBV 09 (siehe Ziffer 7). Die außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen splittet sich mit € 75.266,00 auf Grund und Boden und mit € 165.359,96 auf die Gebäude in Appen, Bad Bramstedt, Leezen und Neumünster.

(23) Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen

	2014	Vorjahr
Erträge aus Auseinandersetzungsguthaben		
BBV 09	0,00	6.079.687,40
Gewinnausschüttungen		
BBV 14	766.800,00	1.017.500,00
BBV 09	0,00	511.100,00
IC15	215.969,99	215.586,52
FV03	30.000,00	0,00
FV06	41.000,00	0,00
FV09	60.000,00	0,00
FV10	30.000,00	0,00
FV14	35.000,00	0,00
Vorabausschüttungen		
BBV 14	0,00	1.022.200,00
BBV 03	601.114,88	0,00
Erträge aus Zuschreibungen zu Finanzanlagen		
IC13	0,00	196.578,14
BBV 02	0,00	54.259,15
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen, gesamt	<u>1.779.884,87</u>	<u>9.096.911,21</u>

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 797.114,88 (Vj. € 0,00) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

(24) Zinsergebnis

	2014	Vorjahr
Ausgleichszahlung Swap	-918.851,11	-3.495.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.115.929,44	-1.960.789,10
Verbrauch bzw. Zuführung Drohverlustrückstellung Zinsswap	928.839,58	-1.350.579,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.227,72	4.966,77
Zinsergebnis, gesamt	<u>-1.099.713,25</u>	<u>-6.801.401,73</u>

In den Zinserträgen sind € 0,00 (Vj. € 699,99) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 1.960,08 (Vj. € 1.897,05) aus verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 1.149,00 (Vj. € 1.302,00).

Der laufende Zinsaufwand sank im Vorjahresvergleich hauptsächlich in Folge von Sondertilgungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr € 2.237.700,00 (Vj. € 3.005.000,00) betragen haben sowie infolge der Teilauflösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von insgesamt T€ 5.000 (siehe Ziffer 25).

(25) Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Im Rahmen des Zinsmanagements des Unternehmens wird ein derivatives Finanzinstrument eingesetzt. Es besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Basisbetrag zum 31. Dezember 2014 in Höhe von € 5.000.000,00 (Vj. € 10.000.000,00), bei dem variable Zinsen in Höhe des 3-Monats-Euribor gegen feste Zinsen in Höhe von 4,94% getauscht werden. Der negative Marktwert betrug bedingt durch den geringeren Basisbetrag zum Bilanzstichtag € 849.544,81 (Vj. € 1.778.384,39). Die Wertermittlung erfolgte auf Basis der Barwerte der künftigen Zinszahlungsströme (Discounted cash flow-Modell).

Mit Wirkung zum 30. Januar 2015 wurde der Swap in Höhe von € 5.000.000,00 vollständig aufgelöst. Der Auflösungsbetrag inklusive aufgelaufener Stückzinsen beläuft sich auf € 863.000,00.

(26) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 enthalten.

(27) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand

Die Bezüge des Vorstands Frank Schaich für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	Vorjahr
Festvergütungen		
Festgehalt	220.000,00	220.000,00
Sachbezüge und Sonstige	12.329,03	12.307,18
Beitragsorientierte Leistungszusage zur Altersversorgung	16.784,80	12.351,90
Variable Vergütungen	140.000,67	108.141,47
Verzinsung Pensionsrückstellung	-4.105,00	-3.794,00
Vorstandsvergütung, gesamt	<u>385.009,50</u>	<u>349.006,55</u>

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von € 220.000,00 p.a. zuzüglich Nebenleistungen. Die Nebenleistungen betreffen im Wesentlichen Altersversorgungsbeiträge in Höhe von insgesamt 10% des Grundgehaltes und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis max. € 50.000,00 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungen setzten sich wie folgt zusammen:

	2014	Vorjahr
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 2	93.255,72	93.255,72
davon Virtuelle Aktien	33.331,40	45.515,14
davon Cash-Auszahlungsbetrag	59.924,32	47.740,58
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 3	14.473,45	9.187,62
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 5	32.271,50	5.698,13
Variable Vergütung, gesamt	<u>140.000,67</u>	<u>108.141,47</u>

Die Rückstellung für virtuelle Aktien ist innerhalb der Rückstellung für Tantieme ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

Virtuelle Aktien in Euro	historische Rückstellung	Aufgelaufene Bewertungen	bewertete Rückstellung
Stand 1.1.2013	24.334,10	231,89	24.565,99
Zugänge	<u>45.515,14</u>	<u>2.699,56</u>	<u>48.214,70</u>
Stand 31.12.2013	<u>69.849,24</u>	<u>2.931,45</u>	<u>72.780,69</u>
Zugänge	<u>33.331,40</u>	<u>24.788,68</u>	<u>58.120,08</u>
Stand 31.12.2014	<u>103.180,64</u>	<u>27.720,13</u>	<u>130.900,77</u>

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.

Entwicklung der dividendenbasierten Vergütung	Anzahl	durchschnittlicher Kurs	Anzahl	durchschnittlicher Kurs
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehend	14.412,02	5,05 €	5.399,12	4,55 €
In der Berichtsperiode gewährt	4.923,40	6,77 €	9.012,90	5,05 €
In der Berichtsperiode ausgeübt				
In der Berichtsperiode verfallen				
Zum Ende der Berichtsperiode ausstehend	19.335,42	5,91 €	14.412,02	4,80 €

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr errechnete Anzahl der virtuellen Aktien wurde mit dem Kurs zum Bilanzstichtag in Höhe von € 6,77 (Vj.: € 5,05) pro Aktie bewertet. Die gewichtete durchschnittliche Vertragsrestlaufzeit für die zum 31. Dezember 2014 ausstehende dividendenbasierte Vergütung beträgt 1,2 Jahre (2013: 2,0 Jahre).

- b. aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei
- c. der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100% des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.

- d. ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2014 Vergütungen in Höhe von € 32.992,00 (Vj. € 32.992,00) 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.

(28) 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
Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 02.02.2015	ab 01.02.2015	bis 10/2014 seit 11/2014 seit 11/2014 Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg Gründer und Komplementär der Obotritia Capital KGaA, Potsdam
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02.02.2015 Mitglied ab 02.02.2015	ab 10/ 2007	seit 1977 seit 2002 Universitätsprofessor (emeritiert 2009) stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender	ab 07/2007	seit 07/2009 Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe
		bis 08/2011 von 08/2011 bis 04/2013 seit 05/2013 Vorstandsvorsitzender der IC immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG
Christian Hopfer Mitglied	ab 07/2007 bis 26.05.2014	seit 12/2007 seit 12/2012 Vorstand der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim Geschäftsführer der Real Grundbesitz GmbH Unterschleißheim
Wolfgang Sauerborn Mitglied	ab 27.05.2014 bis 31.01.2015	seit 02/2009 Geschäftsführer der WISAG Aviation Service Holding GmbH

2. Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	derzeit bestellt bis
Frank Schaich	55	17.09.2007	30.09.2016

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

Im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung gingen der Gesellschaft folgende Mitteilungen über Meldeschwellenüberschreitungen und Stimmrechtsanteile zu:

1. Herr Rolf Elgeti, Potsdam, hat uns am 20. Februar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% und 25% überschritten hat und er am 16. Dezember 2014 über einen Stimmrechtsanteil von 29,98% verfügte. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt:

Obotritia Capital KGaA, Potsdam
Obotritia Beteiligungs GmbH, Potsdam
Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam
Försterweg Beteiligungs GmbH, Potsdam

2. Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% und 25% überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil von 29,98% (2.820.030 Stimmrechte) beträgt. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen gehalten, deren jeweils Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt:

Obotritia Beteiligungs GmbH, Potsdam
Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam
Försterweg Beteiligungs GmbH, Potsdam

3. Die Obotritia Beteiligungs GmbH, Potsdam, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3% und 5% überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 9,99% (940.010 Stimmrechte) beträgt.
4. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3% und 5% überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 9,99% (940.010 Stimmrechte) beträgt.
5. Die Försterweg Beteiligungs GmbH, Potsdam, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3% und 5% überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 9,99% (940.010 Stimmrechte) beträgt.
6. Die Scherzer & Co. AG, Köln, hat uns am 18. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 3% überschritten hat und sie am 19. Dezember 2014 über einen Stimmrechtsanteil von 3,0579% (287.654 Stimmrechte) verfügt.
7. Die Federale Assurance, Brüssel, hat uns am 21. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 3% überschritten hat und sie am 21. Januar 2015 über einen Stimmrechtsanteil von 3,08% (290.000 Stimmrechte) verfügt.

Am 16. Dezember 2014 gingen der Gesellschaft folgende Nachmeldungen über zum 18. Dezember 2012 bereits erfolgte Meldeschwellenüber – und unterschreitungen und Stimmrechtsanteile zu:

1. AMMS Komplementär GmbH, Ebersberg hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie am 18. Dezember 2012 die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 0% betrug.

2. Die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 Komplementär GmbH, Grünwald, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% am 18. Dezember 2012 überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 30,46% (2.864.992 Stimmrechte) betrug. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt:

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 WealthCap Entity Service GmbH hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% am 18. Dezember 2012 überschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 32,41% (3.048528 Stimmrechte) betrug. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt:

H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 Komplementär 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

Im Berichtsjahr gingen der Gesellschaft folgende Mitteilungen über Schwellenunterschreitungen und Stimmrechtsanteile aus dem UniCredit-Konzern zu, denen zu entnehmen ist, dass sich der bisherige, der UniCredit S.p.A., Rom, Italien, insgesamt zuzurechnende Stimmrechtsanteil von 32,41% durch Veräußerung von Aktien auf insgesamt 2,91% reduziert hat:

1. Die UniCredit S.p.A., Rom, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.

2. Die UniCredit Bank AG, München, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.
3. Die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.
4. Die WealthCapReal Estate Management GmbH, München, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.
5. Die WealthCapReal Entity Service GmbH, München, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.
6. Die H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH, München, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,91% (273.498 Stimmrechte) beträgt.
7. Die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 Komplementär GmbH, Grünwald, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,73% (257.032 Stimmrechte) beträgt.
8. Die H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,73% (257.032 Stimmrechte) beträgt.
9. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 0% beträgt.

10. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 0% beträgt.
11. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 0% beträgt.
12. Die H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG, Ebersberg, hat uns am 16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil 2,73% beträgt (257.032 Stimmrechte).

Im Berichtsjahr und im laufenden Geschäftsjahr gingen der Gesellschaft folgende Mitteilungen über Schwellenunterschreitungen und Stimmrechtsanteile der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim zu, aus denen zu entnehmen ist, dass sich der bisherige, der IC Immobilien Holding AG insgesamt zuzurechnende Stimmrechtsanteil von 18,07% durch Veräußerung von Aktien auf 0% reduziert hat:

1. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, hat uns am 17. September 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 15% und 10% unterschritten hat. Zum 12. September 2014 standen der IC Immobilien Holding AG 7,457% der Stimmrechte zu (701.476 Stimmrechte). Hiervon wurden 2,997% der Stimmrechte (281.919 Stimmrechte von der IC Immobilien Holding AG direkt gehalten. 4,460% der Stimmrechte sind ihr nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.
2. Die IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim, hat uns am 17. September 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil am 12. September 2014 noch 1,463% (137.581 Stimmrechte) beträgt.
3. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, hat uns am 3. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 5% und 3% unterschritten hat und ihr Stimmrechtsanteil am 27. November 2014 noch 1,95% (183.895 Stimmrechte) beträgt. Hiervon wurden 1,08% der Stimmrechte (101.919 Stimmrechte von der IC Immobilien Holding AG direkt gehalten. 0,87% der Stimmrechte sind ihr nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

4. Die IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim hat uns am 3. Februar 2015 mitgeteilt, dass sie in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 keinen Bestand an Aktien der Fair Value REIT-AG mehr ausweisen wird.

Weitere Stimmrechtsmitteilungen:

1. Die IFB Beteiligungen AG i.L., Düsseldorf, hat uns am 22.12.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.
2. Die Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G., München, hat uns am 21. Januar 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 3% überschritten hat und Ihr Stimmrechtsanteil 3,76% (353.922 Stimmrechte) beträgt.

(30) Konzernabschluss

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

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

Am 26. Januar 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (<http://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

(32) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach entsprechendem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen erfolgten gegen vertragsgemäße Kaufpreiszahlungen durch die Erwerber der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Immobilie in Pinneberg am 7. Januar 2015.

Der Vorstand hat am 14. Januar 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € und mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % p.a. zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 9,00 € je Wandlungsaktie und beinhaltet damit eine Prämie in Höhe von ca. 31 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am 13. Januar 2015 von 6,85 €. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 19. Januar 2015.

Am 30. Januar 2015 wurde der verbliebene Zinsswap in Höhe von 5,0 Mio. € gegen Zahlung eines Auflösungsbetrages von rund 0,9 Mio. € inklusive aufgelaufener Stückzinsen aufgelöst.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2015 hat Wolfgang Sauerborn sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Als Nachfolger wurde durch das Amtsgericht München Herr Rolf Elgeti bestellt, der sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates am 1. Februar 2015 aufnahm. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 2. Februar 2015 wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Bis zum 28. Februar 2015 wurden weitere Anteile von Minderheitsgesellschaftern in insgesamt sechs Tochterunternehmen erworben. Den Anschaffungskosten von insgesamt rund 2,7 Mio. € stehen anteilige Nettovermögenswerte der Minderheitsgesellschafter von rund 3,8 Mio. €, ermittelt zu den Werten der IFRS-Jahresabschlüsse per 31.12.2014, gegenüber.

Der von der Gesellschaft gestellte Prolongationsantrag für das Darlehen der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz, um weitere 18 Monate bis zum 31. Dezember 2016 ohne Änderung der Konditionen, wurde am 16. März 2015 genehmigt.

(33) 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 20. März 2015

Fair Value REIT-AG, München

gez. Frank Schaich

Lagebericht
der Fair Value REIT-AG
zum 31.12.2014

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

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

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

Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf 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. Wie schon in den Vorjahren erfüllt die Fair Value REIT-AG auch zum 31.12.2014 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value 31.12.2014	Ist-Größe Fair Value 31.12.2013
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%	62,4%	39,4%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	90,1%	90,9%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre - EA Ausschluss des Immobilienhandels -	Mind. 90%	n/a 1)	92,6%
§ 14	Konzern	Max. 50%	30,9%	22,5%
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	49,2%	46,9%

1) Es wird vorgeschlagen, nicht nur den modifizierten Jahresüberschuss gem. § 13 REITG zu 100%, sondern den sich durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ergebenden Bilanzgewinn von rund 2,3 Mio. € zu 100 % auszuschütten.

Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf den Erwerb sowie die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Fair Value investiert sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften und betreibt ein aktives Bestandsmanagement.

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

Die Strategie beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien im Fokus. Durch die sukzessive Liquidation von objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften sollen Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2014 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 43 Immobilien (Vorjahr: 49 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 281 Mio. € (Vorjahr: 312 Mio. €).

Der Rückgang um 31 Mio. € bzw. um 10% des Vorjahreswertes resultierte mit rund 23 Mio. € (74%) aus Abverkäufen von insgesamt 6 direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und mit rund 8 Mio. € (26%) aus Bewertungsverlusten des Bestandsportfolios zum 31.12.2014.

Direktinvestitionen

Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 16 überwiegend als Bankfilialen genutzte Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 19) in Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 32.819 m² (Vorjahr: 34.407 m²). Auf Basis von Einzelwertgutachten wurden die Marktwerte dieser Immobilien zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 36,3 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit geringfügig unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 36,9 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum Bilanzstichtag mit insgesamt 2,6 Mio. € auf gleicher Höhe wie zum Ende des Vorjahres. Sie entsprechen einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 98,3% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr like-for-like: 98,8%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden drei Objekte aus Direktbesitz veräußert. Die Summe der Verkaufspreise von rund 1,56 Mio. € lag um ca. 3% über den Marktwerten dieser Objekte zum 31.12.2013 in Höhe von insgesamt rund 1,52 Mio. €.

Beteiligungen

Das Unternehmen ist an insgesamt 11 Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 10 Gesellschaften), fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und an einer Komplementär-GmbH beteiligt (siehe Anhangsangabe Nr. 5). Dabei handelt es sich um 13 verbundene Unternehmen (Vorjahr: 11) und um vier Beteiligungen (Vorjahr: 5). Bei den Beteiligungen liegt der Stimmrechtsanteil unter 50%; eine zum Vorjahresende als Beteiligung geführte Gesellschaft ist aufgrund Zuerwerb von Stimmrechtsanteilen über 50% nunmehr ein verbundenes Unternehmen.

Verbundene Unternehmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Beteiligungsobjekte durch verbundene Unternehmen veräußert. Die Summe der Kaufpreise von rund 19,9 Mio. € entsprach den Marktwerten der Objekte zum 31.12.2013.

Unter Einbeziehung der ehemaligen Beteiligung halten die verbundenen Unternehmen daher noch 13 Immobilien (Vorjahr inkl. ehemalige Beteiligung: 15 Objekte) im Bestand. Die Gesamtmietflächen dieser Objekte summieren sich auf rund 88.000 m² (Vorjahr: 102.900 m²). Die Marktwerte der durch die verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 59,7 Mio. € zum 31.12.2014 liegen per Saldo um 1% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert der Bestandsimmobilien von 59,4 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch verbundene Unternehmen gehaltenen Immobilien summierten sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 5,3 Mio. € und lagen hauptsächlich infolge von erfolgreichen Vermietungen um 1,9% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 5,2 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 94,0% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr like-for-like: 91,1%).

Beteiligungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Immobilie durch eine Beteiligungsgesellschaft veräußert. Der Kaufpreis von rund 1,5 Mio. € entsprach dem Marktwert zum 31.12.2013.

Nach Umqualifizierung einer Beteiligung in ein verbundenes Unternehmen halten die Beteiligungsgesellschaften noch 14 Immobilien (Vorjahr like-for-like: 15 Immobilien) mit einer Gesamtmietfläche von rund 145.600 m² (Vorjahr like-for-like: 150.110 m²) im Bestand. Die Marktwerte dieser Objekte wurden zum 31.12.2014 mit insgesamt 184,9 Mio. € ermittelt. Diese Summe liegt um 4,0% bzw. 7,4 Mio. € unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von 192,3 Mio. €.

Der Wertrückgang betrifft im Wesentlichen fünf Immobilien in Celle, Dresden (2 Objekte), Eisenhüttenstadt und Langen. Die Handelsimmobilie in Celle wurde nach der Insolvenz des Hauptmieters Praktiker erfolgreich an einen Baumarkt der Marke „hagebaumarkt“ nachvermietet; allerdings liegt die vereinbarte Mindestmiete deutlich unter der zuvor vereinbarten Miete. Da für die vereinbarte Umsatzpacht noch keine Erfahrungswerte vorliegen, wurde auf Basis der Mindestmiete ein Bewertungsrückgang um rund 2,0 Mio. € ermittelt. Mit dem Pächter der Hotelimmobilie in Dresden wurde eine bestandsichernde Reduzierung der Mindestpacht vereinbart, in deren Folge ein Bewertungsverlust von rund 1,1 Mio. € zu verzeichnen war. Bei den Bürogebäuden in Dresden und Langen hatten geschätzte Leerstands- und Nachvermietungskosten Wertminderungen von insgesamt 1,8 Mio. € zur Folge. Bei dem Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt sind ebenfalls geschätzte Leerstands- und Nachvermietungskosten die Ursache für einen Bewertungsrückgang um 2,6 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten des Bestandsportfolios der Beteiligungsgesellschaften von insgesamt 15,6 Mio. € lagen zum Bilanzstichtag um 4% unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 16,3 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 89,9% der Potenzialmieten bei Vollvermietung (Vorjahr like-for-like: 92,3%).

Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllen und darüber hinaus mindestens 50% der operativen Überschüsse auf Konzernebene (FFO bzw. Funds from operations) betragen. Die vorgeschlagene Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr von 0,25 € je in Umlauf befindlicher Aktie entspricht rund 53% der FFO im Geschäftsjahr 2014 von 4,4 Mio. €.

Durch sukzessive Einsparung von externen Verwaltungsebenen, die typischerweise bei indirekt gehaltenen Immobilien anfallen, durch weitere Optimierung der Finanzierungskosten und durch die Nutzung von wachstumsbedingten Skaleneffekten soll das Dividendenpotenzial der Gesellschaft nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden. Ferner wird die Gesellschaft angesichts des geplanten signifikanten Wachstums dazu übergehen, bestimmte bisher an Dienstleister vergebene Tätigkeiten zukünftig mit eigenem Personal zu erbringen.

Bei ihren zukünftigen Neuinvestitionen will sich die Fair Value REIT-AG auf cash-flow-starke Gewerbeimmobilien konzentrieren, die gut zum Bestandsportfolio passen.

Dabei setzt der Vorstand die bisherige Fokussierung auf Sekundär- bzw. Regionalstandorte fort. Die geographische Verteilung des zukünftigen Bestandsportfolios über die Bundesländer soll sukzessive die Verteilung der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Deutschland abbilden.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über eine jahrzehntelange Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien sowie in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Der Vorstand besteht derzeit mit Frank Schaich aus einer Person. Schwerpunktaufgaben des Managements der Gesellschaft sind die strategische Steuerung des Unternehmens und seiner Beteiligungen einschließlich des Immobilienportfolios, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner über verbundene Unternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Anhang (Erläuterung Nr. 27) sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

Steuerungssystem

Die Immobilienbewirtschaftung und das Rechnungswesen der Gesellschaft, des Konzern und der Beteiligungsgesellschaften werden derzeit auf Basis von Dienstleistungsverträgen durch die IC Immobilien Service GmbH, einer Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München erledigt, die mit Ihren Tochtergesellschaften angebegemäß ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren betreut.

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

Forschung und Entwicklung

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2014 wieder kräftiger gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat einen neuen Höchststand erreicht. Die Teuerungsrate ist auf unter 1% gesunken. Die Gewerbeimmobilienmärkte verzeichneten im Büro- und Einzelhandelssegment deutlich steigende Flächenumsätze bei nur geringfügig steigenden Mieten. Der Investmentmarkt hat erhebliche Zuwächse der Transaktionsvolumina verzeichnet.

Makroökonomisches Umfeld

Nach einer Stagnationsphase im zweiten und dritten Quartal des abgelaufenen Jahres hellte sich die Stimmung in den Unternehmen zuletzt wieder spürbar auf. Im Jahresdurchschnitt 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,5%, nach 0,4% im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie Investitionen in Ausrüstungen und Bauten. Auch der Außenhandel hat gegenüber dem Vorjahr wieder einen Wachstumsbeitrag erbracht.

Die Verbraucherpreise stiegen 2014 um durchschnittlich 0,9% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 1,5%. Die Jahresteuerrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie geprägt, die um 2,1% zurückgingen.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt insgesamt sehr positiv entwickelt. So stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf 2014 weiter an und erreichte im Dezember 2014 einen neuen Höchststand von 42,7 Mio. Personen. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2,90 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,2%-Punkte auf 6,7%.

Quellen:

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

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt

Büroflächen

Der Flächenumsatz am deutschen Büovermietungsmarkt hat sich insbesondere zum Jahresende 2014 deutlich gesteigert. An den sieben großen Immobilienstandorten* wurden im Gesamtjahr insgesamt rund 3,0 Mio. m² umgesetzt. Das sind rund 3% mehr als im Vorjahr. Auf das 4. Quartal allein entfiel ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 30%. Der höchste Zuwachs wurde mit 36% in Berlin erzielt, der größte Umsatzrückgang war in Düsseldorf mit 22% zu verzeichnen. In Hamburg, Stuttgart und München sind die Umsatzzahlen im Vorjahresvergleich angestiegen, während diese in Köln und in Frankfurt nachgaben.

Die Spitzenmieten stiegen in Hamburg, München und Stuttgart. In Düsseldorf haben sie nachgegeben, während in Berlin, Frankfurt und Köln Gleichstand zum Vorjahr ermittelt wurde. Im Durchschnitt aller sieben Städte ergab sich ein Plus von 0,6% (Vorjahr: 1,9%).

Die Leerstände gingen an allen Standorten zurück. Die durchschnittliche Leerstandsrate sank im Jahresverlauf 2014 von 8,3% auf 7,6%, dem niedrigsten Stand seit 2002. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt rund 988.000 m² fertiggestellt, was einem Flächenzuwachs von 11% entsprach.

Einzelhandelsflächen

Die steigende Konsumneigung der Verbraucher konnte im Geschäftsjahr 2014 den Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt deutlich beflügeln. Es wurden Flächen im Umfang von insgesamt rund 582.000 m² vermittelt. Das waren 20% mehr als im Jahr 2013 (492.000 m²). Die Zahl der Abschlüsse lag dabei mit 990 fast gleichauf mit dem Vorjahr (1.010). Ursächlich für diesen Anstieg ist die stark gestiegene Nachfrage nach Großflächen ab 1.000 qm, auf die rund zwei Drittel des Flächenumsatzes entfielen.

Weiter auf Expansionskurs war der Textilsektor, der mit 40% den höchsten Anteil am Flächenzuwachs auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie war zum vierten Mal in Folge die Kategorie Gastronomie und Food mit rund 18%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 9% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten in den 1a-Handesllagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten stiegen um 1,9% an nach 1,6% im Vorjahr.

Der Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2014 einen weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens, und zwar um 30% auf annähernd 40 Mrd. € (Vorjahr: rund 31 Mrd. €). Dabei hatten die Büroimmobilien am Gesamtvolumen den größten Anteil mit 44% nach 46% im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 22% nach 26% im Vorjahr.

Zu den aktivsten Käufern im Berichtszeitraum zählten Asset- und Fondsmanager und die Spezialfonds mit einem Anteil von rund 16 Mrd. € bzw. etwa 40% des Gesamtvolumens. Ausländische Käufer trugen im Jahr 2014 rund 50% nach 33% im Vorjahr zum Gesamtinvestitionsvolumen bei.

Quellen: Jones Lang LaSalle

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Das Nettovermietungsergebnis lag infolge der strategischen Veräußerung von Immobilien um 0,3 Mio. € bzw. 18% unter dem Vorjahreswert und um 0,5 Mio. € unter der Planung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen um rund 0,5 Mio. € geringer aus als im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen um 0,9 Mio. € über dem Vorjahreswert. Damit ergab sich ein Rückgang des Betriebsergebnisses um insgesamt 1,6 Mio. € auf minus 1,1 Mio. €. Mit einem Anteil von 0,9 Mio. € war mehr als die Hälfte dieser Abweichung zurückzuführen auf eine vorsorglich gebildete Einzelwertberichtigung der Forderung auf Abfindung für die im Vorjahr gekündigte Beteiligung an BBV 9.

Die Beteiligungserträge lagen mit 1,8 Mio. € um 7,3 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 9,1 Mio. €, lagen allerdings um rund 0,4 Mio. € über der Erwartung. Der hohe Vorjahreswert war geprägt durch einen Ertrag in Höhe von 6,1 Mio. € im Zusammenhang mit der Kündigung der Beteiligung an BBV 9.

Der Nettozinsaufwand von 1,1 Mio. € lag um 5,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Die Verbesserung erklärt sich mit einem Anteil von 4,8 Mio. € aus im Vorjahr angefallenen Einmalaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Auflösung von Zinssicherungsgeschäften und mit der Bildung von Drohverlustrückstellungen angefallen waren. Bereinigt um diesen Sondereffekt ging der laufende Nettozinsaufwand um über 40% von rund 2,0 Mio. € auf rund 1,1 Mio. € zurück, was allerdings den Planwert um 0,1 Mio. € überstieg. Der Rückgang war die Folge von Tilgungen und gesunkenen Darlehenszinsen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist mit 62% der Bilanzsumme auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Bankverbindlichkeiten belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,5 Jahre.

Unter Einbeziehung der erfolgsneutralen Liquiditätsentnahmen aus verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von insgesamt 3,8 Mio. € ist das Geschäftsjahr 2014 zufriedenstellend verlaufen.

Es wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage vorgenommen, wodurch sich ein Bilanzgewinn von rund 2,3 Mio. € ergibt. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, diesen Bilanzgewinn zu 100% auszuschütten, was einer Dividende von 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie entspricht.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Analyse der G&V	2014	2013	Veränderung	
			in T€	in %
T€				
Mieterträge	2.607	2.975	-368	-12%
Mieterumlagen	468	690	-222	-32%
Umsatzerlöse	3.075	3.665	-590	-16%
Immobilienbezogene Aufwendungen	-1.589	-1.863	-274	-15%
Nettovermietungsergebnis	1.486	1.801	-315	-17%
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.660	-1.643	17	1%
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-883	430	-1.313	-305%
Betriebsergebnis	-1.057	588	-1.645	-280%
Erträge aus Beteiligungen	1.780	9.097	-7.317	-80%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-140	-140	-100%
Nettozinsaufwand	-1.100	-6.801	-5.701	-84%
Jahresfehlbetrag/ -überschuss	-377	2.744	-3.121	-114%
Gewinnvortrag	250	63	187	297%
Einstellung bzw. Auflösung andere Rücklagen (§ 13 REITG)	344	-225	569	n/a
Entnahme aus der Kapitalrücklage	2.114	0	2.114	n/a
Bilanzgewinn	2.331	2.582	-251	-10%

Die Mieterträge lagen hauptsächlich infolge von Objektveräußerungen um 0,4 Mio. € unter den Vorjahreswert. Auch die Nebenkostenumlagen lagen daher unter dem Vorjahreswert, und zwar um 0,2 Mio. €. Verkaufsbedingt sanken auch die immobilienbezogenen Aufwendungen um 0,3 Mio. € unter den Vorjahreswert von 1,9 Mio. €. Somit lag das Nettovermietungsergebnis mit 1,5 Mio. € um 0,3 Mio. € bzw. 17% unter dem Vorjahreswert von 1,8 Mio. €.

Der negative Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen von 0,9 Mio. € war der wesentliche Grund dafür, dass ein negatives Betriebsergebnis von 1,1 Mio. € erzielt wurde, welches um 1,6 Mio. € unter dem Vorjahresertrag von 0,6 Mio. € lag. Dieser Rückgang resultierte neben dem verlaufsbedingt geringeren Nettovermietungsergebnis hauptsächlich aus einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um rund 0,5 Mio. € und aus einer vorsorglich gebildeten Einzelwertberichtigung von 0,9 Mio. €. Letztere betrifft die Forderung auf Auseinandersetzungsguthaben für die zum 31.12.2013 gekündigte Beteiligung an BBV 9. Hintergrund ist ein in Gang gesetztes Schiedsverfahren zur Feststellung der Forderungshöhe.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 1,8 Mio. € um 7,3 Mio. € bzw. um 80% unter dem Vorjahreswert von 9,1 Mio. €. Der hohe Vorjahreswert enthielt den um 6,1 Mio. € über den Buchwert der gekündigten Beteiligung an BBV 9 hinausgehenden Abfindungsbetrag, der sich auf Basis von Marktwertgutachten der Immobilien und der Bilanz der BBV 9 KG zum 31.12.2013 ergab. Bereinigt um diesen Sondereffekt lagen die Erträge aus Beteiligungen um 40% unter dem bereinigten Vorjahresbetrag von 3,0 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand lag mit 1,1 Mio. € um 5,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 6,8 Mio. €. Der hohe Vorjahreswert war geprägt durch einen Aufwand in Höhe von insgesamt 4,8 Mio. € für die Bildung von Drohverlustrückstellungen bzw. Auflösungskosten für Zinssicherungsgeschäfte, deren Bewertungseinheit mit den zugrundeliegenden Darlehen nicht mehr gegeben war. Bereinigt um diesen Sondereffekt lag der Nettozinsaufwand in Folge von Tilgung und der Auflösung von Zinssicherungsgeschäften um 0,9 Mio. € bzw. 45% unter dem bereinigten Vorjahreswert von 2,0 Mio. €

Somit ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag von 0,4 Mio. € nach einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,7 Mio. € im Vorjahr.

Unter Einbeziehung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr von 0,3 Mio. € und der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Reinvestitionsrücklagen gemäß § 13 REITG in Höhe von ebenfalls 0,3 Mio. € ermittelt sich ein modifizierter Jahresüberschuss von 0,2 Mio. €.

Da die Gesellschaft zusätzliche, erfolgsneutrale Liquiditätsentnahmen aus verbundenen Unternehmen und Beteiligungen von insgesamt 3,8 Mio. € erhielt und damit plangemäß die liquiden Mittel für die angestrebte Dividende für das Geschäftsjahr 2014 vereinnahmt hat, erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von rund 2,1 Mio. €. Somit ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 vorschlagen, diesen Bilanzgewinn vollständig auszuschütten. Das entspricht wie im Vorjahr einer Dividende von 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Finanz- und Vermögenslage

Aktiva

	31. Dezember		Veränderung			
	2014	in %	2013	in %	T€	in%
Anlagevermögen	68.770	84%	72.913	83%	-4.143	-6%
Umlaufvermögen	13.354	16%	14.698	17%	-1.344	-9%
Sonstiges	73	0%	133	0%	-60	-45%
Aktiva Gesamt	82.197		87.744		-5.547	-6%

Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 68,8 Mio. € und lag um 4,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 72,9 Mio. €. Es entspricht 84% der Aktiva (Vorjahr: 83%). Es entfällt zu 52% auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und zu 48% auf die Buchwerte der Beteiligungen.

Die Buchwerte der Sachanlagen bzw. direkt gehaltenen Immobilien lagen mit insgesamt 36,1 Mio. € um 2,2 Mio. € bzw. um 6% unter dem Vorjahreswert von 38,3 Mio. €. Der Rückgang resultiert zu rund 70% aus der Veräußerung von drei Immobilien und zu 30% aus dem Saldo von planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertzuschreibungen. Etwaige Investitionsvorhaben bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Buchwert der Beteiligungen lag mit 32,7 Mio. € um 2,0 Mio. € bzw. um 6% unter dem Vorjahreswert von 34,7 Mio. €. Der Rückgang ist ein Saldo aus Entnahmen zu Lasten der Beteiligungsbuchwerte in Höhe von 3,8 Mio. € und aus Zugängen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von insgesamt 1,8 Mio. €. Die Zugänge sind Folge von Beteiligungskäufen im sogenannten Zweitmarkt und der Gründung eines verbundenen Unternehmens für einen innerstädtischen Grundstückserwerb in Chemnitz.

Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 13,4 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €). Hiervon waren 2,3 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr: 0,7 Mio. €); eine Summe von 11,1 Mio. € ergab sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahr: 14,0 Mio. €). Die enthaltene Forderung auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens für die gekündigte Beteiligung BBV 9 wurde vorsichtshalber auf 10,7 Mio. € einzelwertberichtigt, da ein in Gang gesetztes Schiedsverfahren über die Feststellung der Forderung noch nicht abgeschlossen ist.

Die Bilanzsumme reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 6% auf 82,2 Mio. € (Vorjahr: 87,7 Mio. €).

Passiva

	31. Dezember		Veränderung			
	2014	in %	2013	in %	T€	in%
Eigenkapital Gesamt	50.581	61%	53.289	61%	-2.708	-5%
Rückstellungen	1.432	2%	2.244	2%	-812	-36%
Verbindlichkeiten + PRAP	30.184	37%	32.211	37%	-2.027	-6%
Passiva Gesamt	82.197	100%	87.744	100%	-5.547	-6%

Das Vermögen ist am Bilanzstichtag wie im Vorjahr zu insgesamt 61% durch Eigenkapital und zu 39% durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 28,9 Mio. € nach 31,7 Mio. € im Vorjahr. Davon sind 10,1 Mio. € bzw. 35% (Vorjahr: 1,1 Mio. € bzw. 3%) innerhalb eines Jahres fällig.

Der Kredit der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz in Höhe von 7,0 Mio. € hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2015 und wird zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 500 bp verzinst. 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. Als Sicherheit wurden sämtliche Anteile an den bestehenden Kommanditbeteiligungen an die Capital Bank verpfändet. Auszahlungen auf das Abfindungsguthaben bei BBV 9 sind hinsichtlich eines Teilbetrages von rund 1 Mio. € zur Tilgung des Kredites zu verwenden.

Die grundpfandrechtlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank zur Finanzierung des Sparkassenportfolios in Höhe von insgesamt rund 21,7 Mio. € (ursprünglich 33,7 Mio. €) bestehen aus zwei Tranchen und haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2019.

Für die Tranche I über eine Höhe von 9,7 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €) gilt ein Festzins von 2,55% p.a. und p.r.t.; die Tilgung beträgt gleichbleibend 0,4 Mio. € p.a. Die Tranche II über 12,0 Mio. € (Vorjahr: 14,6 Mio. €) wird mit dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 127 bp verzinst; die ratierliche Tilgung der Tranche II beträgt aufgrund von Sondertilgungen im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Bilanzstichtag rund 0,4 Mio. € p.a.

Der erforderliche Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) beträgt 120% der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 75%. Beide Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein. So hat sie im Jahr 2008 bei der langfristigen Endfinanzierung der im Direktbesitz gehaltenen Immobilien die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft mit einem anfänglichen Bezugsbetrag von 33,7 Mio. € und einer Laufzeit bis zum 29.06.2018 gewählt; es wurde die Zahlung eines Festzinses von 4,94% p.a. gegen den Erhalt des jeweiligen 3-Monats-EURIBOR getauscht. Zum 31. Dezember 2014 betrug der Bezugsbetrag des Zinsswaps noch 5,0 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Nach entsprechendem Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen erfolgten gegen vertragsgemäße Kaufpreiszahlungen durch die Erwerber der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die Immobilie in Pinneberg am 7. Januar 2015.

Der Vorstand hat am 14. Januar 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € und mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % p.a. zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 9,00 € je Wandlungsaktie und beinhaltet damit eine Prämie in Höhe von ca. 31 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft am 13. Januar 2015 von 6,85 €. Die Einbeziehung der Anleihe in den Handel im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 19. Januar 2015.

Am 30. Januar 2015 wurde der verbliebene Zinsswap in Höhe von 5,0 Mio. € gegen Zahlung eines Auflösungsbetrages von rund 0,9 Mio. € inklusive aufgelaufener Stückzinsen aufgelöst.

Mit Wirkung zum 31. Januar 2015 hat Wolfgang Sauerborn sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Als Nachfolger wurde durch das Amtsgericht München Herr Rolf Elgeti bestellt, der sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates am 1. Februar 2015 aufnahm. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 2. Februar 2015 wurde Herr Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Bis zum 28. Februar 2015 wurden weitere Anteile von Minderheitsgesellschaftern in insgesamt sechs Tochterunternehmen erworben. Den Anschaffungskosten von insgesamt rund 2,7 Mio. € stehen anteilige Nettovermögenswerte der Minderheitsgesellschafter von rund 3,8 Mio. €, ermittelt zu den Werten der IFRS-Jahresabschlüsse per 31.12.2014, gegenüber.

Der von der Gesellschaft gestellte Prolongationsantrag für das Darlehen der Capital Bank, GRAWE Group AG, Graz, um weitere 18 Monate bis zum 31. Dezember 2016 ohne Änderung der Konditionen, wurde am 16. März 2015 genehmigt.

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Zusammenfassung

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2015 nochmals an Dynamik zulegen. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt könnte angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen erneut zulegen.

Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2015 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2015 von 1,5%. Dieses wird binnenwirtschaftlich vor allem durch den fortschreitenden Beschäftigungsaufbau und durch kräftige Einkommenssteigerungen getragen. Die gesunkenen Energiepreise und der gefallene Außenwert des Euro werden auch für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird der Büovermietungsmarkt 2015 stabile Flächenumsätze aufweisen. Dabei wird das erwartete Neubauvolumen unverändert rund 1 Mio. m² betragen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen werden die Spitzenmieten auch im Jahr 2015 moderat um rund 1% steigen.

Das positive Konsumklima wird nicht zuletzt dank sinkender Energiepreise und gleichzeitig steigenden Einkommen auch im Jahr 2015 die Einzelhandelsumsätze beflügeln. Dies wird vermutlich ansteigende Mieten zumindest in den 1a-Lagen der Städte zur Folge haben.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland dürfte im Jahr 2015 insgesamt mindestens stabile Transaktionsvolumina aufweisen. So ist das Interesse der Investoren an deutschen Gewerbeimmobilien weiterhin hoch. Gleichzeitig werden die Zinsen auch im Jahr 2015 niedrig bleiben. Die Anforderungen der Fremdkapitalgeber sind zwar in Bezug auf die Eigenkapitalunterlegung weiterhin hoch, allerdings ist bereits ein leichter Anstieg der Beleihungsausläufe auszumachen. Zudem erhöht sich durch einen gestiegenen Wettbewerb der Druck auf die Margen der Kapitalgeber. Dieses Umfeld könnte in 2015 sogar eine noch stärkere Dynamik auf dem deutschen Investmentmarkt entstehen lassen.

Quellen:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle

Erwartete Ertragslage

Die Planung der Ertragslage nach HGB im Geschäftsjahr 2015 basiert auf objektweisen Budgets für die Erträge und Aufwendungen der Immobilien im Direkt- und Beteiligungsbesitz und ergänzend auf dem Budget der Fair Value REIT-AG für die allgemeinen Verwaltungskosten.

Soweit die Erträge nicht für das Gesamtjahr aus kontrahierten Mietverträgen abzuleiten sind, wurden mietflächenspezifische Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und für Leerstandszeiten getroffen. Die trifft auch auf die in den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen voraussichtlichen Vermietungskosten zu. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indiziert fortgeschrieben.

Der Vorstand plant ferner, die aus der begebenen Wandelschuldverschreibung zugeflossenen Mittel für den sukzessiven Erwerb von Minderheitsanteilen in Tochterunternehmen und Beteiligungen sowie in den Direkterwerb bisher indirekt gehaltener Immobilien zu investieren.

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

Der Vorstand rechnet unter Berücksichtigung dieser geplanten Investitionen auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (FFO) in einer Bandbreite von 4,7 Mio. € bis 5,1 Mio. €, bzw. von 0,50 € bis 0,55 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Er plant, diese Überschüsse zu mindestens 50% als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende in einer Bandbreite von 0,25 € bis 0,27 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Der Vorstand erwartet, dass die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2015 die ertrags- und vermögensbezogenen Vorgaben des REIT-Gesetzes einhalten wird.

Erwartete Finanzlage

Der für die im Januar 2015 begebene Wandelschuldverschreibung wird im Rahmen der Mittelverwendung gemäß der Planung Erträge aus Beteiligungen oder aus direkt gehaltenen Immobilien generieren, die deutlich über dem Zinsaufwand von rund 0,4 Mio. € p.a. liegen werden.

Der Vorstand plant, die Liquidität der Gesellschaft so auszusteuern, dass die Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäft jederzeit erfüllt werden können und dass die geplante Dividende für das laufende Geschäftsjahr ausbezahlt werden kann.

Ferner achtet der Vorstand auf die Fortsetzung der bisherigen Finanzierungsstruktur des Unternehmens.

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2015 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, auch in diesem Wettbewerbsumfeld das geplante Wachstum der Fair Value REIT-AG sukzessive durch Ergänzungen des Bestands- und Beteiligungsportfolio umsetzen zu können.

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

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

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

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value REIT-AG. So ist sichergestellt, dass der Vorstand über die wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann. Für die Gesellschaft wesentliche Risiken, die nicht vom Risikomanagement erfasst werden bzw. die grundsätzlich vermieden werden können, bestehen nach Ansicht des Vorstands nicht.

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

Internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften 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 ggfls. von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Sonstiges Risikomanagementsystem

Risikoidentifikation

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

Risikoanalyse

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

Risikokontrolle

Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits 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 die Fair Value-REIT-AG in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Es ist derzeit kein Rechtsstreit anhängig.

Personalrisiken

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

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

Informationstechnische Risiken

Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus Investitionstätigkeit

Objektauswahl

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

Due Diligence

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

Verkauf

Der Verkauf von Immobilienvermögen von Fair Value unterliegt dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern.

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit 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

Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse ist eine Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr darzustellen.

Liquidität

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cash Flow im Jahr 2015 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Fremdkapital

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

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value REIT-AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen.

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

Risiken aus der Verwendung von Sicherungsinstrumenten

Die Fair Value REIT-AG hat im Jahr 2008 zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken ein Zinsswapgeschäft abgeschlossen. Es wurde für eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2018 ein zu zahlender Festzins von 4,94% p.a. gegen Erhalt einer Zinszahlung in Höhe des 3-Monats-EURIBOR vereinbart. Zum Bilanzstichtag war ein Bezugsbetrag von 5,0 Mio. € mit einem negativen Marktwert von rund 0,8 Mio. € kontrahiert. Es wurde folglich eine Drohverlustrückstellung in dieser Höhe gebildet. Durch vorzeitige Auflösung des Zinsswapgeschäftes am 30. Januar 2015 wurden zukünftige Risiken aus diesem Sicherungsinstrument ausgeschlossen.

Sonstige Risiken

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Fair Value könnte möglicherweise auf die verbundenen Unternehmen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z.B. bei Gesellschafterbeschlüssen, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

Regulatorische Risiken

Das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) unterwirft sämtliche Arten von Investmentvermögen und ihre Verwalter einer Finanzaufsicht. Kapitalverwaltungsgesellschaften sind bestimmten Anforderungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen und bedürfen bis spätestens zum 21. Juli 2014 einer schriftlichen Erlaubnis durch die BaFin.

Die Einordnung als Investmentvermögen setzt u.a. die Investition des eingesammelten Kapitals gemäß einer festgelegten Anlagestrategie voraus. Voraussetzung für das Vorliegen einer festen Anlagestrategie ist die genaue schriftliche Bestimmung der Kriterien für die Anlage des Kapitals in einem über eine allgemeine Unternehmensstrategie hinausgehenden Umfang und die entsprechende Einschränkung der Handlungsspielräume des Managements.

Nach Ansicht der Gesellschaft verfolgt die Gesellschaft keine festgelegte Anlagestrategie, die vom Vorstand gegenüber den Aktionären zu beachten ist und von diesen durchgesetzt werden könnte. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass weder sie selbst noch ihre Beteiligungsgesellschaften als Investmentvermögen zu qualifizieren sind.

Gleichwohl besteht ein, wenn auch geringes, Risiko, dass die BaFin oder ein Gericht eine gegenteilige Auffassung vertreten. In diesem Fall müsste die Gesellschaft organisatorische Vorkehrungen treffen, um die Vorschriften des KAGB zu erfüllen. Dies wäre mit einem erhöhten internen Verwaltungsaufwand und mit zusätzlichen Kosten für externe Dienstleister verbunden, die einmalig und laufend anfallen, u.a. durch die erforderliche Rechtsberatung, Genehmigungskosten und durch die Einbeziehung eines Treuhänders als Verwahrstelle. Der Vorstand schätzt den laufenden, internen Zusatzaufwand mit mindestens 200 T€ pro Jahr ein. Für die externen Zusatzaufwendungen liegen noch keine Erfahrungswerte vor.

Risiken der REIT-AG

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

Risiken aus dem REIT-Status

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den sofortigen Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlustes der Steuerbefreiung.

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

Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Zur Bewertung der Risikosituation der Fair Value REIT-AG und des Fair Value-Konzerns wurden die dem Prognosebericht zugrundegelegten Einzelbudgets mit ihrer dort bereits enthaltenen Risikovorsorge z.B. für Mietausfall oder Leerstand bzw. der ermittelte Marktwert der Immobilien als Ausgangswert mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 50% angesetzt. Negative Abweichungen vom Ausgangswert wurden mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 30% (geringere Abweichung) bzw. 20% (höhere Abweichung) ermittelt.

Zur Ermittlung der Vermietungsrisiken wurden die geplanten Objekterträge je Gesellschaft grundsätzlich um weitere 1% bzw. 3% in Bezug auf das Direktportfolio und 2,5% bzw. um 5% in Bezug auf die verbundenen Unternehmen reduziert; einzig bei dem verbundenen Unternehmen BBV 10 wurden angesichts der Nachvermietungsaufgabe der ehemals an die Praktiker AG vermieteten Baumärkte mit einem Abschlag von 5% bzw. 10% der geplanten Erträge aller Objekte des Tochterunternehmens gerechnet.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2014 vom Gutachter ermittelten Marktwerte mit einem Abschlag von 2,5% bzw. 5% in Bezug auf das Direktportfolio und 5% bzw. 10% in Bezug auf die verbundenen Unternehmen angesetzt.

Gegenmaßnahmen für die gewichteten Brutto Risiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Netto Risiken. Das maximale Risiko ermittelte sich aus der Quersumme aller bewerteten Risiken bei maximaler Abweichung von Ausgangswert mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 100%.

Die Maximalrisiken summieren sich bei dieser Vorgehensweise für die Fair Value REIT-AG auf 1,9 Mio. €. Davon sind mit 1,8 Mio. € zu 95% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 0,7 Mio. €; sie entfallen zu 95% auf nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Bei den verbundenen Unternehmen summieren sich die Maximalrisiken nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 14,9 Mio. €. Davon sind mit 11,0 Mio. € zu 74% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 4,4 Mio. €; mit einem Anteil von 3,9 Mio. € sind hierin zu 87% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken des Fair Value Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,5 Mio. € eingeschätzt.

Bei Eintritt der kalkulierten Risiken in den verbundenen Gesellschaften kommt es jedoch in der Realität zu einem Abschirmeffekt der Fair Value REIT-AG. Die Folge sind dann Ausbleiben von Ausschüttungen bzw. nicht ertragswirksame Ausschüttungen aus Liquiditätsreserven, Abschreibungen der Beteiligungsbuchwerte bis hin zur Vollabschreibung der Beteiligung.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2015 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Rating des Unternehmens

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

CHANCENBERICHT

Der Vorstand ist zuversichtlich, das derzeitige Marktumfeld für eine wertsteigernde Erhöhung des Fair Value – Anteils am Bestandsportfolio und für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens nutzen zu können.

Das gestiegene Interesse der Investoren an börsennotierten Gewerbeimmobilienbestandshaltern und insbesondere an der Fair Value REIT-AG hat eine deutliche Annäherung des Kursniveaus der Fair Value – Aktie an den Nettovermögenswert der Aktie ermöglicht. Das sind zudem gute Voraussetzungen dafür, das geplante signifikante Wachstum der Gesellschaft aktiv vorantreiben zu können.

GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT

Vergütung des Vorstandes

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von 220.000 € p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von 10% des Grundgehältes 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 Jahresfestgehältes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.

d) ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a. und b. bis zur Abrechnung.

Vergütung des Aufsichtsrates

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

SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 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, Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). 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 Herr Rolf Elgeti, Potsdam und der Obotritia Capital KGaA, Potsdam insgesamt 29,98% 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

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 26. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 9.406.882,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 27. Mai 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 9.406.882,00 durch Ausgabe von bis zu 4.703.441 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 ausgegeben werden.

Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 26. Mai 2019 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebotes

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB:

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 26. Januar 2015 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

München, 20. März 2015

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

Bestätigungsvermerk

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 2014 bis 31. Dezember 2014 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.

München, den 20. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach
Wirtschaftsprüfer

Sporbeck
Wirtschaftsprüfer