

Fair Value REIT-AG München

Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk zum
31. Dezember 2015

Fair Value REIT-AG, München

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

Bilanz

		31.12.2015	31.12.2014
	Anhang	€	€
AKTIVA			
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	8.157,03	7.502,83
Sachanlagen	(4)	60.267.827,47	36.056.374,50
Finanzanlagen	(5)	40.803.607,02	32.706.536,43
		<u>101.079.591,52</u>	<u>68.770.413,76</u>
UMLAUFVERMÖGEN			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	366.800,42	291.788,27
Sonstige Vermögensgegenstände	(7)	10.504.183,05	10.785.218,94
		<u>10.870.983,47</u>	<u>11.077.007,21</u>
Guthaben bei Kreditinstituten	(8)	1.665.359,30	2.277.391,50
		<u>12.536.342,77</u>	<u>13.354.398,71</u>
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	(9)	23.290,68	57.408,44
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	(10)	8.391,39	15.030,19
Summe Aktiva		<u>113.647.616,36</u>	<u>82.197.251,10</u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		89.648,09	811,08
PASSIVA			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		28.220.646,00	18.813.764,00
Abzüglich: Rechnerischer Wert Eigene Anteile		<u>-162.620,00</u>	<u>-162.620,00</u>
Ausgegebenes Kapital		28.058.026,00	18.651.144,00
Kapitalrücklage		51.265.250,41	29.575.479,33
Gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb		22.952,05	22.952,05
Bilanzgewinn		3.507.253,25	2.331.393,00
	(11)	<u>82.853.481,71</u>	<u>50.580.968,38</u>
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	(12)	1.093.864,79	1.432.252,30
		<u>1.093.864,79</u>	<u>1.432.252,30</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Anleihen	(13)	8.460.000,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	19.532.435,16	28.900.377,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	957.973,94	140.917,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(16)	187.550,17	14.460,08
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(16)	100.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	458.513,59	1.128.275,23
		<u>29.696.472,86</u>	<u>30.184.030,42</u>
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	(18)	3.797,00	0,00
Summe Passiva		<u>113.647.616,36</u>	<u>82.197.251,10</u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		89.648,09	811,08

Fair Value REIT-AG, München

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

		2015	2014
	Anhang	€	€
Umsatzerlöse	(20)	4.409.808,07	3.074.683,85
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(21)	-2.202.590,14	-1.588.844,40
Nettovermietungsergebnis		2.207.217,93	1.485.839,45
Allgemeine Verwaltungskosten	(22)	-6.131.025,58	-1.660.093,45
Sonstige betriebliche Erträge	(23)	637.659,04	387.720,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	-1.005.074,49	-1.270.505,82
Betriebsergebnis		-4.291.223,10	-1.057.039,24
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	(25)	3.110.084,57	1.779.884,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(5)/(26)	-426.099,98	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(27)	17.899,59	6.227,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(27)	-963.938,65	-1.105.940,97
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-2.553.277,57	-376.867,62
Jahresfehlbetrag		-2.553.277,57	-376.867,62
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	(11)	0,00	250.493,00
Einstellung bzw. Auflösung in die Rücklage gemäß § 13 REITG		0,00	344.065,46
Entnahme aus der Kapitalrücklage	(11)	6.060.530,82	2.113.702,16
Bilanzgewinn		<u>3.507.253,25</u>	<u>2.331.393,00</u>

Fair Value REIT-AG, München
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

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 Anhangsangaben 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 für Gebäude beträgt grundsätzlich zwischen 30 und 50 Jahren 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.

Beteiligungserträge Ausschüttungen aus den Personenhandelsgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, werden bis zur Höhe eines bestehenden Gewinnvortrags bzw. Bilanzgewinns als Beteiligungserträge erfasst. Soweit die Gesellschaft ihren Gesellschaftsanteil von einem anderen Gesellschafter im Wege der Sonderrechnachfolge erworben hat, werden auch Ausschüttungen eines etwaigen Jahresüberschusses bei seit dem Anteilskauf bestehendem Verlustvortrag als Beteiligungsertrag vereinnahmt, da insoweit kein Abgang bzgl. der Gesellschaftsrechte vorliegt und es sich daher nicht um eine Minderung des Anschaffungskosten handelt.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2015	11.741,64	4.238,81	7.502,83
Zugänge	1.195,13	540,93	654,20
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2015	<u>12.936,77</u>	<u>4.779,74</u>	<u>8.157,03</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 01.01.2015	41.953.302,67	11.784,86	450.000,00	42.415.087,53
Zugänge	31.387.377,31	1.711,90	0,00	31.389.089,21
Umbuchungen	450.000,00	0,00	-450.000,00	0,00
Abgänge	<u>7.717.922,52</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>7.717.922,52</u>
Stand 31.12.2015	<u>66.072.757,46</u>	<u>13.496,76</u>	<u>0,00</u>	<u>66.086.254,22</u>
Aufgelaufene Abschreibungen				
Stand 01.01.2015	5.899.755,27	8.957,76	0,00	5.908.713,03
Planmäßige Abschreibungen	1.029.817,36	1.543,49	0,00	1.031.360,85
Außerplanmäßige Abschreibungen	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00
Zuschreibungen	165.172,00	0,00	0,00	165.172,00
Abgänge	<u>1.076.475,13</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.076.475,13</u>
Stand 31.12.2015	<u>5.807.925,50</u>	<u>10.501,25</u>	<u>0,00</u>	<u>5.818.426,75</u>
Buchwerte				
Stand 01.01.2015	<u>36.053.547,40</u>	<u>2.827,10</u>	<u>450.000,00</u>	<u>36.506.374,50</u>
Stand 31.12.2015	<u>60.264.831,96</u>	<u>2.995,51</u>	<u>0,00</u>	<u>60.267.827,47</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 17 (Vj: 16) Büro- und Geschäftshäuser, die teilweise im Jahre 2007 von der Sparkasse Südholstein erworben wurden („Sparkassen-Portfolio“). Von den Mietobjekten stehen drei (Vj: vier) Objekte im Teileigentum der Fair Value REIT-AG. Die Zugänge zu den Anschaffungskosten in Höhe von € 31.387.377,31 (Vj: € 108.171,82), betreffen den Zukauf von sechs Objekten (in Chemnitz, Dresden, Köln, Langenfeld, Neubrandenburg und Potsdam). Von den Zugängen zu den Anschaffungskosten entfallen € 450.000,00 auf Umbuchungen von Anlagen im Bau im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Anwachsung der Immobilie Hartmannstr.1 in Chemnitz. Aus der Veräußerung von insgesamt fünf Immobilien (Ellerbeck, Leezen, Norderstedt, Pinneberg und Quickborn) im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Buchgewinn vor Veräußerungskosten von T€ 391 (Vj: T€ 32) erzielt.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten Bewertungsgutachten weisen Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 63.440 aus. Die Restbuchwerte der Immobilien vor außerplanmäßiger Zu- bzw. Abschreibung betragen T€ 60.498. Damit liegen die Marktwerte per Saldo um T€ 2.942 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 wurde eine Wertaufholung von € 165.172,00 ermittelt, da die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen aus Vorjahren nicht mehr bestehen.

(5) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2015	14.106.830,45	18.739.705,98	32.846.536,43
Zugänge	10.859.700,23	1.442.391,06	12.302.091,29
Umbuchungen	5.225.560,84	-5.225.560,84	0,00
Abgänge (Entnahme Abgeltungssteuer)	0,00	0,00	0,00
Abgänge	3.778.920,72	0,00	3.778.920,72
Stand 31.12.2015	<u>26.413.170,80</u>	<u>14.956.536,20</u>	<u>41.369.707,00</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2015	140.000,00	0,00	140.000,00
Zugänge	426.099,98	0,00	426.099,98
Abgänge (Zuschreibungen)	0,00	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2015	<u>566.099,98</u>	<u>0,00</u>	<u>566.099,98</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2015	<u>13.966.830,45</u>	<u>18.739.705,98</u>	<u>32.706.536,43</u>
Stand 31.12.2015	<u>25.847.070,82</u>	<u>14.956.536,20</u>	<u>40.803.607,02</u>

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

	2015
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ("BBV 08")	9.133.776,50
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	1.332.856,50
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	168.846,50
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13")	129.936,23
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	93.927,50
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07")	357,00
Zugänge Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>10.859.700,23</u>

	2015
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	973.297,06
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	469.094,00
Zugänge Beteiligungen, gesamt	<u>1.442.391,06</u>

Die Zugänge von Anteile an den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stehen vor dem Fokus einer langfristigen Anlagestrategie, die u.a. den Ankauf von Anteilen an Beteiligungen unter deren Marktwerten vorsieht. Durch Zuerwerbe von Anteilen an der BBV 14 lag der Stimmrechtsanteil der Fair Value im ersten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres bei 50,78%. Daher wurde die Beteiligung mit ihrem Buchwert zum 31. Dezember 2015 in Höhe von € 5.225.540,66 in die Anteile an verbundenen Unternehmen umgliedert.

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

	2015
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	1.427.839,04
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland, München ("IC 13")	1.385.933,13
Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co. KG, München ("H1CH")	500.000,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	394.087,50
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG i.L., München ("IC 03")	71.061,05
Abgänge Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>3.778.920,72</u>
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	352.000,00
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	74.099,98
Abschreibungen Anteile Beteiligungen, gesamt	<u>426.099,98</u>

Bei den Abgängen handelt es sich überwiegend um Kapitalrückzahlungen (Entnahmen) im Rahmen von erhaltenen Ausschüttungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Hartmannstr. 1 Chemnitz GmbH & Co. KG ist angewachsen und damit abgegangen, das zugehörige Objekt wurde in den Direktbesitz übernommen. Bei der BBV 10 und der IC 15 wurden Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag vorgenommen.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
Verbundene Unternehmen		
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG i.L., München ("IC 03")	0,00	71.061,05
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07")	4.642.248,34	4.641.891,34
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	2.084.764,36	1.915.917,86
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13")	0,00	1.330.096,88
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München ("BBV 03")	0,00	1.427.839,04
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	3.420.951,71	3.721.111,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ("BBV 08")	9.133.776,50	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	6.558.417,34	0,00
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")	0,00	500.000,00
Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>26.199.070,82</u>	<u>13.966.830,45</u>
Beteiligungen		
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	4.236.618,99	3.263.321,93
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02")	117.193,56	117.193,56
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	0,00	5.225.560,84
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	<u>10.250.723,65</u>	<u>10.133.629,65</u>
Beteiligungen, gesamt	<u>14.604.536,20</u>	<u>18.739.705,98</u>
Finanzanlagen, gesamt	<u>40.803.607,02</u>	<u>32.706.536,43</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 % 31.12.2015	Eigen- kapital 31.12.2015	Jahres- ergebnis 2015
Verbundene Unternehmen			
IC 07	78,16	8.874.337,69	829.619,34
IC 13	57,37	64.944,88	-1.501.035,17
IC 12	53,95	6.776.557,82	1.030.735,37
BBV 14	50,78	7.155.905,54	1.063.540,19
BBV 03	80,05	91.349,27	1.669.112,88
BBV 06	62,22	9.840.808,42	2.912.919,41
BBV 08	58,02	1.075.358,59	1.394.829,03
GPVM	100,00	47.216,88	3.115,65
FV03	100,00	44.291,66	11.839,61
FV06	100,00	41.544,84	13.201,37
FV09	100,00	66.542,10	32.735,62
FV10	100,00	41.314,08	10.311,11
FV14	100,00	38.484,96	10.571,11
Beteiligungen			
BBV 02	42,02	305.739,90	-26.796,97
BBV 10	44,96	4.934.689,52	-4.588.143,34
IC 15	48,17	15.161.885,92	1.744.908,40

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2015	Vorjahr
Forderungen gegenüber Mietern	293.245,76	252.582,25
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr	73.554,66	83.654,11
Nebenkostenabrechnung der Vorjahre	0,00	-44.448,09
Forderungen Lieferung und Leistungen, gesamt	<u>366.800,42</u>	<u>291.788,27</u>

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie der Weiterbelastung der Instandhaltungskosten für die im Jahre 2012 vorgenommene Tiefgaragensanierung in der zwischenzeitlich veräußerten Teileigentumseinheit Ulzburger Str. 363 in Norderstedt mit einem teilwertberechtigten Betrag von € 100.000,00.

Einzelwertberichtigungen für Ausfallrisiken wurden im Berichtsjahr in Höhe von € 50.664,65 gebildet; hiervon betreffen € 44.991,84 die erwähnte Tiefgaragensanierung. Aufgrund unterschiedlicher Interpretationen kaufvertraglicher Verpflichtungen der Hauptmieterin und ursprünglichen Verkäuferin Sparkasse Südholstein wurde ein noch nicht fixierter, außergerichtlicher Vergleich mit der Sparkasse Südholstein vereinbart, wonach diese der Fair Value REIT-AG einen Betrag von € 100.000,00 erstatten wird.

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 € 249.909,59 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:

	31.12.2015	Vorjahr
Auseinandersetzungsguthaben BBV 09	10.016.959,57	10.725.051,27
Forderungen aus einem Darlehen an IC 07	454.025,00	0,00
Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern	25.510,44	24.927,76
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (Mieten u. Mietnebenkosten)	0,00	14.798,08
Umsatzsteuerüberhang	0,00	12.559,31
Geleistete Mietkautionen	7.650,00	7.650,00
Übrige	<u>38,04</u>	<u>232,52</u>
Sonstige Vermögensgegenstände, gesamt	<u>10.504.183,05</u>	<u>10.785.218,94</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	<u>9.022.913,61</u>	<u>9.660.196,14</u>

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an BBV 09 wurde durch den bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 mit € 10,02 Mio. festgestellt. Es wurde daher eine ertragswirksame Einzelwertberichtigung dieses Vermögensgegenstandes in Höhe von T€ 702 vorgenommen.

Das Auseinandersetzungsguthaben ist fällig am 30. Mai 2016, wird aber gemäß Geschäftsplan der BBV 09 in drei Jahresraten von 10%, 10% und 80%, mindestens jedoch in Raten von 1%, 1% und 98%, zuzüglich Verzugszinsen von 4% p.a. ab Fälligkeit ausgezahlt.

Das mit 3% p.a. verzinste Gesellschafterdarlehen an das verbundene Unternehmen IC 07 wurde gewährt, um das höher verzinsliche Hypothekendarlehen abzulösen.

90% des Auseinandersetzungsguthabens sowie die geleistete Mietkaution haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(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. Darüber hinaus wurden zeitanteilig Kosten einer Website sowie Kosten der BaFin für 2016 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 1.1.2015	102.461,00
Dienstzeitaufwand	10.797,00
Zinsaufwand	4.252,00
Stand 31.12.2015	<u>117.510,00</u>
Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs	
Stand 1.1.2015	117.491,19
Einzahlungen des Arbeitgebers	5.215,20
Erträge	3.195,00
Stand 31.12.2015	<u>125.901,39</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2015	<u><u>8.391,39</u></u>

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Abzinsungssatz beträgt 3,36% p.a. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem geschäftsplanmäßigen Deckungskapital des Versicherungsvertrags zuzüglich eines etwa vorhandenen Guthabens aus Beitragsrückerstattungen (sog. unwiderruflich zugewiesene Überschussbeteiligung). Die Anschaffungskosten werden in gleicher Höhe ausgewiesen. Der Aufwand aus der Aufzinsung der Verpflichtung wurde mit den Erträgen aus der Rückdeckungsversicherung verrechnet und im Zinsaufwand ausgewiesen.

(11) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.15	Ausschüttung	Umbuchung	Jahres- überschuss	Kapitalerhöhung	Stand 31.12.2015
Gezeichnetes Kapital	18.813.764,00	0,00	0,00	0,00	9.406.882,00	28.220.646,00
abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile	-162.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-162.620,00
Ausgegebenes Kapital	18.651.144,00	0,00	0,00	0,00	9.406.882,00	28.058.026,00
Kapitalrücklage	29.575.479,33	0,00	-6.060.530,82	0,00	27.750.301,90	51.265.250,41
eigener Anteile unter pari	22.952,05	0,00	0,00	0,00	0,00	22.952,05
Rücklage gemäß § 13 REITG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	2.331.393,00	-2.331.393,00	6.060.530,82	-2.553.277,57	0,00	3.507.253,25
Eigenkapital, gesamt	<u>50.580.968,38</u>	<u>-2.331.393,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-2.553.277,57</u>	<u>37.157.183,90</u>	<u>82.853.481,71</u>

Gezeichnetes Kapital - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value T€ 28.220.646,00. Es entfallen € 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital pro ausgegebener Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Genehmigtes Kapital - Die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 hat nach der am 8. Mai 2015 erfolgten, vollständigen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2015 im Umfang von bis zu

€ 14.110.323,00 beschlossen. Ferner wurde der Vorstand 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 € 9.406.882,00 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 in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen. Daneben wurde das in 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von T€ 28.220 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 in Höhe von € 162,620,00 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Bilanzgewinn Auf Vorschlag des Vorstandes wird eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von € 6.060.539,82 vorgenommen. Der ergebende Bilanzgewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres beträgt € 3.507.253,25. 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 01.01.2015	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2015
Personalbereich					
Tantiemen	302.067,65	99.574,29	34.691,97	255.327,41	423.128,80
Urlaubsverpflichtungen	20.054,29	20.054,29	0,00	15.507,49	15.507,49
Berufsgenossenschaftsbeiträge	<u>294,58</u>	<u>279,80</u>	<u>14,78</u>	<u>852,90</u>	<u>852,90</u>
Rückstellungen im Personalbereich, gesamt	<u>322.416,52</u>	<u>119.908,38</u>	<u>34.706,75</u>	<u>271.687,80</u>	<u>439.489,19</u>
Sonstige					
Rechnungsnachlauf	33.551,05	33.016,11	534,94	279.014,60	279.014,60
Nebenkostenschätzung	36.811,01	36.811,01	0,00	169.616,78	169.616,78
Aufsichtsratsvergütung	32.992,00	32.992,00	0,00	35.177,74	35.177,74
Kosten des Jahresabschlusses	80.673,64	65.441,64	0,00	77.334,50	92.566,50
Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung	76.263,27	73.946,71	2.316,56	78.000,00	78.000,00
Drohverlustrückstellung Zinsswap	<u>849.544,81</u>	<u>849.544,81</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Sonstige Rückstellungen, gesamt	<u>1.109.835,78</u>	<u>1.091.752,28</u>	<u>2.851,50</u>	<u>639.143,62</u>	<u>654.375,62</u>
Sonstige Rückstellungen, insgesamt	<u>1.432.252,30</u>	<u>1.211.660,66</u>	<u>37.558,25</u>	<u>910.831,42</u>	<u>1.093.864,81</u>

Die Aufsichtsratsvergütung beinhaltet auch eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus der geplanten Dividendenausschüttung ergibt. Der zum Vorjahr bestehende Zinsswap wurde mittels Auflösungsvereinbarung vorzeitig abgelöst. Alle Rückstellungen sind fällig innerhalb eines Jahres.

(13) Anleihen

Aufgrund der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2014 erteilten Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, am 14. Januar 2015 eine Wandelanleihe, mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 8.460.000,00 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen (siehe hierzu auch die Angaben im Abschnitt zu den Ereignissen nach dem Abschlussstichtag; Ziffer 35). Die Wandelanleihe bietet ein Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 2,00 je Aktie und wird mit 4,5% p.a. verzinst.

(14) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.193.513,51	9.154.377,24
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	18.338.921,65	19.746.000,00
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gesamt	<u>19.532.435,16</u>	<u>28.900.377,24</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert	<u>19.532.435,16</u>	<u>28.900.377,24</u>

Der Bilanzausweis ergibt sich unter Einbeziehung einer Zinsabgrenzung gegenüber der WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG („WIB“) von € 89.256,47 (Vj. € 195.969,78). Daneben besteht eine Verpflichtung aus einer Kostenerstattung für Notargebühren in Höhe von € 1.651,00

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen in Höhe von insgesamt € 11.124.000,00 vorgenommen. Hierin enthalten sind Sondertilgungen in Höhe von € 4.124.000,00 im Zusammenhang mit den Verkäufen von sechs Objekten aus dem Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Diese wurden vollständig mit der variabel verzinslichen Darlehenstranche der WIB (Kredit III) verrechnet. Ferner wurde das Darlehen bei der Capital Bank AG – GRAWE Group (Kredit I) in Höhe von € 7.000.000,00 im Geschäftsjahr 2015 aus Mitteln der Kapitalerhöhung vorfällig getilgt.

Der Stand des festverzinslichen Darlehens der WIB (Kredit II) zum 31.12.2015 betrug € 9.300.000,00, der Stand der variabel verzinslichen Darlehen der WIB (Kredit III) € 7.423.00,00.

Neu begründet wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Langenfeld ein Darlehen bei der Stadtparkasse Langenfeld mit nominal € 2.741.000,00 (Kredit IV).

Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	Kredit II Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	Kredit III Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	Kredit IV Sparkasse Langenfeld
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 10.000.000	€ 14.640.700	€ 2.741.000
Stand 31.12.2015	€ 9.300.000	€ 7.423.000	€ 2.718.527,69
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen
Endfällig	30.6.2019	30.6.2019	30.3.2020
Verzinsung	Festzinssatz 2,55% über die gesamte Laufzeit	3-Monats-EURIBOR zuzügl. 1,27% Marge	Festzinssatz 1,55% über die gesamte Laufzeit
Besicherung	Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Covenants			
Beleihungsgrenze (LTV)	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.	Keine
Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)	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.	Keine

Die Covenants für Kredit II und III waren zum 31. Dezember 2015 eingehalten.

(15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen im Wesentlichen Beratungsleistungen im Rahmen des Übernahmeangebots der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main.

(16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	Vorjahr
GP Value Management GmbH, München	32.500,00	12.500,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	25.000,00	410,04
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	25.000,00	399,96
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	25.000,00	390,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	30.000,00	380,04
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	50.000,00	380,04
IC Fonds & Co Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG (IC15)	100.000,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen/Beteiligungen, gesamt	<u>287.500,00</u>	<u>14.460,08</u>

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf insgesamt € 175.000,00; zudem hat die GP Value Management GmbH, München eine Einlage in Höhe von € 12.500,00 noch nicht eingefordert. Gegenüber der Beteiligung IC 15 besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von € 100.000,00 resultierend aus einem Kaufpreiseinbehalt für das im Geschäftsjahr erworbene Hotel in Dresden wegen ausstehender Objektdokumentationen.

Die Darlehen sind innerhalb eines Jahres fällig.

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	Vorjahr
Verbindlichkeiten ggü. Verkäufern von Gesellschaftsanteilen	927,01	1.053.955,14
Kreditorische Debitoren	45.936,06	44.008,90
Zinsabgrenzung Wandelschuldverschreibung	191.837,50	0,00
Übrige	144,33	71,60
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer	219.668,69	30.239,59
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	<u>458.513,59</u>	<u>1.128.275,23</u>

Bei der unter Ziffer 13 beschriebenen Wandelanleihe wurden halbjährliche Zinszahlungstermine vereinbart, und zwar jeweils am 19. Juli und am 19. Januar eines Jahres. Die Zinsabgrenzung Wandelschuldverschreibung betrifft den Zeitraum vom 20. Juli 2015 bis zum 31. Dezember 2015.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

(18) Passive Rechnungsabgrenzung

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen ausgewiesen, die den Monat Januar 2016 betreffen, aber bereits im Monat Dezember bei der Gesellschaft eingegangen sind.

(19) 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 setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 wurde fristgerecht zum 31. Dezember 2015 gekündigt, da die Gesellschaft plante, die Buchhaltung ab dem Jahr 2016 mit eigenem Personal zu erbringen. Aufgrund des im Juli 2015 angekündigten Übernahmeangebots der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, („DEMIRE“) hat die Gesellschaft von der Umsetzung dieses Ziels zunächst Abstand genommen und mit der ICIS in der Nachtragsvereinbarung vom 7. Januar 2016 / 14. Januar 2016 die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses vereinbart. Hiernach gilt ab dem Jahr 2016 eine Grundvergütung von € 150.000,00 und eine variable Vergütung in Höhe von 0,15% der kontrahierten Soll-Mieterträgen ohne Nebenkostenumlage des Fair Value-Konzerns. Der Vertrag kann mit einer Frist von zehn Monaten zum 30. April 2017 gekündigt werden.

Für das Geschäftsjahr 2015 ergab sich ein Aufwand von € 135.374,19 zzgl. Umsatzsteuer.

Property Management Vertrag – Mit der ICIS besteht zudem ein Dienstleistungsvertrag, in dem sich diese zur Bewirtschaftung des von der Gesellschaft unmittelbar gehaltenen Grundbesitzes und zur Erbringung von zusätzlichen Reporting-Dienstleistungen für die Immobilien im Beteiligungsbesitz verpflichtet. Das jährliche Entgelt beträgt 3% der Jahres-Istmiere ohne Nebenkostenumlagen des Direktbesitzes; Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neuvermietungen sowie alle weiteren Sonderleistungen werden gesondert vergütet.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderungen der im Direktbesitz gehaltenen Immobilien wurde am 7. Januar 2016 ein Nachtrag zum Property Management vertrag abgeschlossen, in welchem die Vergütung für die kaufmännische Objektbewirtschaftung objektbezogen geregelt wurde. Die Vergütung beträgt für das aktuelle Bestandsportfolio grundsätzlich weiterhin 3% der Jahres-Istmiere ohne Nebenkostenumlagen; für die Immobilien in Neubrandenburg und Potsdam wurde ein Vergütungssatz von 5% vereinbart. Für die zusätzlichen Reporting-Dienstleistungen wurde für die Zeit ab dem 1. Januar 2016 eine Vergütung von 0,5 Promille des aktuellen Marktwertes des jeweiligen direkt gehaltenen Immobilienbestandes gemäß Wertgutachten vereinbart. Der Vertrag kann mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2016 gekündigt werden.

Die auf das Geschäftsjahr 2015 entfallende Vergütung betrug € 104.283,76 zzgl. Umsatzsteuer. Für die Geschäftsjahre 2014 wurden € 7.025,35 nachberechnet. Darüber hinaus wurden für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Veräußerung von

Immobilien € 25.287,70, sowie für die Vermittlung von neuen Mietern € 2.089,51 zzgl. Umsatzsteuer vergütet.

Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB – Die Gesellschaft haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 2.044 (Vorjahr: € 0) bei der BBV08, in Höhe von T€ 1.879 (Vorjahr: T€ 1.679) bei der BBV10 und in Höhe von T€ 1.825 (Vorjahr: T€ 1.687) bei der BBV14.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(20) Umsatzerlöse

	2015	Vorjahr
Mieten		
Direktbesitz	3.773.212,17	2.606.614,81
Mieterumlagen		
Direktbesitz	636.595,90	468.069,04
Umsatzerlöse, gesamt	<u>4.409.808,07</u>	<u>3.074.683,85</u>

Die Umsatzerlöse erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.335. Grund hierfür sind zum einen die Veräußerungen von fünf Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr die zu anteilig fehlenden Mieteinnahmen einschließlich Mieterumlagen führten, aber auch der Erwerb sechs neuer Objekte die zu entsprechenden Mieteinnahmen und Mieterumlagen führten.

(21) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

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

	2015	Vorjahr
Planmäßige Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten)	1.029.853,36	745.698,74
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	0,00	149,63
Energiekosten und Wasserverbrauch	272.190,16	242.258,21
Grundsteuern	182.231,46	109.864,39
Instandhaltungskosten	171.308,19	53.605,76
Kosten der Objektverwaltung	111.309,11	73.430,45
Sonstige Objektkosten	93.140,78	42.318,99
Nicht anrechenbare Vorsteuer	88.727,53	103.182,44
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	81.577,66	102.609,77
Gartenpflege / Reinigung	73.083,84	22.478,64
Straßenreinigung / Müllabfuhr	37.677,83	24.864,51
Wartung und Betrieb technische Anlagen	24.194,84	35.307,32
Versicherungen	22.198,43	5.274,26
Technische Gebäudeunterhaltung	9.707,37	14.736,03
Kosten der Vermietung	5.389,58	13.065,26
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen, gesamt	<u>2.202.590,14</u>	<u>1.588.844,40</u>

Der Anstieg der immobilienbezogenen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem unterjährigem Zuerwerb von sechs Immobilien in den Direktbesitz (siehe auch Anhangsangabe 4).

(22) Allgemeine Verwaltungskosten

	2015	Vorjahr
Personalaufwand		
Gehälter	688.719,91	593.673,55
Soziale Abgaben	34.069,11	32.144,54
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>15.049,00</u>	<u>23.657,26</u>
Personalaufwand, gesamt	737.838,02	649.475,35
Kosten Kapitalbeschaffung	2.310.295,87	0,00
Rechts- und Beratungskosten	1.466.036,98	98.260,76
Nicht anrechenbare Vorsteuern	598.675,94	128.321,24
Übrige	298.165,96	34.523,41
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS)	142.185,71	131.238,03
Kosten der Jahresabschlussprüfung	119.406,00	115.107,90
Kosten Wertgutachten	91.564,46	56.990,00
Laufende Kosten Börsennotierung und Research	84.824,97	110.947,29
Kosten des Geschäftsberichts	80.058,35	87.990,37
Mieten einschl. Nebenkosten	47.157,50	33.156,00
Kfz- u. Reisekosten	40.378,52	31.669,17
Kosten Hauptversammlung	39.422,74	90.471,47
Vergütung Aufsichtsrat	31.322,74	32.991,27
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren	22.999,10	32.928,13
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	17.863,96	23.423,66
Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	1.543,49	1.780,08
auf Geringwertige Vermögensgegenstände	744,34	0,00
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>540,93</u>	<u>819,32</u>
Abschreibungen, gesamt	2.828,76	2.599,40
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	<u><u>6.131.025,58</u></u>	<u><u>1.660.093,45</u></u>

Der Anstieg der Allgemeinen Verwaltungskosten resultiert aus den Beratungs- und Vermittlungsleistungen im Zusammenhang mit der im Januar 2015 ausgegeben Wandelschuldverschreibung, der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie dem im Juli 2015 angekündigten und im Dezember 2015 erfolgreich abgeschlossenen Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG.

Im Jahresdurchschnitt wurden neben dem Vorstand drei Mitarbeiter (2014: zwei) beschäftigt.

(23) Sonstige betriebliche Erträge

	2015	Vorjahr
Erträge aus der Zuschreibung Grundstücke und Gebäude	165.172,00	300.532,68
Erträge aus Anlageverkäufen	390.552,61	21.851,32
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	26.389,03	23.561,12
Vergütung als geschäftsführende Kommanditistin	25.563,84	25.564,60
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	29.981,56	16.210,86
Sonstige betriebliche Erträge, gesamt	<u>637.659,04</u>	<u>387.720,58</u>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr entstanden periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 26.389,03. Die Zuschreibungen Grundstücke und Gebäude betreffen mit € 165.172,00 Grund und Boden der Objekte in Bad Segeberg, Neumünster Kuhberg und Trappenkamp.

(24) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2015	Vorjahr
Zuführung zur Einzelwertberichtigung	753.098,92	903.125,35
Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	120.000,00	240.625,96
Verluste aus Anlagenverkäufen	123.637,00	126.245,21
Ausbuchung von Forderungen	8.319,33	504,11
Übrige	<u>19,24</u>	<u>5,19</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen, gesamt	<u>1.005.074,49</u>	<u>1.270.505,82</u>

Die Zuführung zur Einzelwertberichtigung betrifft in Höhe von 702.434,27 das Auseinandersetzungsguthaben für die Anteile des BBV 09 (siehe Ziffer 7)

(25) Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen

	2015	Vorjahr
Gewinnausschüttungen		
BBV 14	844.875,00	766.800,00
IC15	0,00	215.969,99
FV03	0,00	30.000,00
FV06	0,00	41.000,00
FV09	0,00	60.000,00
FV10	0,00	30.000,00
FV14	0,00	35.000,00
 Vorabausschüttungen		
IC03	115.823,66	0,00
IC12	110.132,66	0,00
IC15	259.992,29	0,00
BBV 03	1.779.260,96	601.114,88
 Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen, gesamt	 3.110.084,57	 1.779.884,87

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 2.850.092,28 (Vj. € 797.114,88) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

(26) Abschreibung auf Finanzanlagen

Bei der BBV 10 und der IC 15 wurden Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag vorgenommen (Vgl. Ziffer 5).

(27) Zinsergebnis

	2015	Vorjahr
Zinsaufwendungen	-950.483,46	-1.115.929,44
Ausgleichszahlung Swap	-863.000,00	-918.851,11
Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung Zinsswap	849.544,81	928.839,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.899,59	6.227,72
Zinsergebnis, gesamt	<u>-946.039,06</u>	<u>-1.099.713,25</u>

In den Zinserträgen sind € 15.712,50 (Vj. € 0,00) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 646,52 (Vj. € 1.960,08) aus verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 1.057,00 (Vj. € 1.149,00).

Der laufende Zinsaufwand sank im Vorjahresvergleich hauptsächlich in Folge von Sondertilgungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr € 4.124.000,00 (Vj. € 2.237.700) betragen haben sowie infolge der Ablösung des Darlehens bei der Capital Bank.

(28) Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zum Abschlussstichtag bestanden keine derivativen Finanzinstrumente oder Bewertungseinheiten mehr.

(29) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 enthalten.

(30) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand

Die Bezüge des Vorstands Frank Schaich für die Geschäftsjahre 2015 und 2014 setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	Vorjahr
Festvergütungen		
Festgehalt	220.000,00	220.000,00
Sachbezüge und Sonstige	12.178,00	12.329,03
Beitragsorientierte Leistungszusage zur Altersversorgung	16.784,80	16.784,80
Variable Vergütungen	214.362,54	140.000,67
Verzinsung Pensionsrückstellung	-4.252,00	-4.105,00
Vorstandsvergütung, gesamt	<u>459.073,34</u>	<u>385.009,50</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 variable Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

	2015	Vorjahr
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 2	140.289,83	93.255,72
davon Virtuelle Aktien	14.840,19	33.331,40
davon Cash-Auszahlungsbetrag	125.449,64	59.924,32
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 3	0,00	14.473,45
Ermittlung der variablen Vergütung nach § 3, Ziffer 5	74.072,41	32.271,50
Variable Vergütung, gesamt	<u>214.362,24</u>	<u>140.000,67</u>

Die virtuellen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

Virtuelle Aktien in Euro	historische Rückstellung	Aufgelaufene Bewertungen	bewertete Rückstellung
Stand 01.01.2014	69.849,24	2.931,45	72.780,69
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>
Zugänge	14.694,96	625,24	15.320,20
Abgänge	<u>12.383,55</u>	<u>-2.369,18</u>	<u>10.014,37</u>
Stand 31.12.2015	<u>105.492,05</u>	<u>30.714,55</u>	<u>136.206,60</u>

Virtuelle Aktien	Anzahl
Stand 01.01.2014	14.169,84
Zugänge	4.894,88
Abgänge	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2014	<u>19.064,72</u>
Zugänge	<u>2.120,19</u>
Abgänge	<u>1.892,19</u>
Stand 31.12.2015	<u>19.292,72</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	Anhang Nr. 31	2015	2015	2014	2014
		Anzahl	durchschnittlicher Kurs	Anzahl	durchschnittlicher Kurs
Zu Beginn der Berichtsperiode ausstehend		19.065	6,77 €	14.170	5,05 €
In der Berichtsperiode gewährt		2.120	7,06 €	4.895	6,77 €
In der Berichtsperiode ausgeübt		-1.892	7,06 €	0	0
In der Berichtsperiode verfallen		0	0	0	0
Zum Ende der Berichtsperiode ausstehend		19.293	7,06 €	19.065	5,91 €

- 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.

Mit der Vereinbarung über die Einvernehmliche Aufhebung des Anstellungsvertrages zum Ablauf des 29. Februar 2016 (siehe Ziffer 35) wurde festgelegt, dass die in den Vorjahren virtuellen Aktien zum Wertansatz per 31. Dezember 2015 zum Monatsende März 2016 zur Auszahlung gelangen. Gleiches gilt für die Vergütung gemäß Punkt d. Ferner wurde vereinbart, dass die dividendenbezogene Vergütung für 2015 und zeitanteilig für 2016 bei Fälligkeit zu 100% in bar ausgezahlt wird. Sollten die Hauptversammlungen der Gesellschaft in den Jahren 2016 und 2017 keine

Dividendenbeschlüsse fassen, erfolgt eine Abrechnung auf Basis einer fiktiven Dividende von 0,25 € je dividendenberechtigter Aktie.

Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2015 Vergütungen in Höhe von € 35.177,74 (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.

(31) 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	seit 07/2011 Aufsichtsrat der Sirius Real Estate Ltd. Guernsey bis 10/2014 Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg seit 11/2014 Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg seit 11/2014 Gründer und Komplementär der Obotritia Capital KGaA, Potsdam seit 07/2015 Vorsitzender des Aufsichtsrats der 1801 Dt. Leibrenten AG
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02.02.2015 Mitglied ab 02.02.2015	ab 10/ 2007	seit 1977 Universitätsprofessor (emeritiert 2009) seit 2002 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	ab 07/2007	seit 07/2009 Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe bis 08/2011 Vorstandsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG von 08/2011 bis 04/2013 Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG seit 05/2013 Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG
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	56	17.08.2007	31.01.2019

(32) 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 (das entspricht 2.820.030 Stimmrechten). 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 Federale Assurance, Brüssel, Belgien, 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.
3. Herr Philippe Oddo, Paris, Frankreich, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 33,33% (das entspricht 4.703.441 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Financière IDAT,
Oddo & Cie
Oddo Seydler Bank AG
4. Die Financière IDAT, Paris, Frankreich, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 33,33% (das entspricht 4.703.441 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre,

deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Oddo & Cie

Oddo Seydler Bank AG

5. Die Oddo&Cie, Paris, Frankreich, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 33,33% (das entspricht 4.703.441 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Oddo Seydler Bank AG

6. Die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, hat uns am 8. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 33,33% (das entspricht 4.703.441 Stimmrechten) betragen hat.

7. Herr William Geoffrey Oldfield, Großbritannien, hat uns am 11. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,67% (das entspricht 800.000 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Ennismore Smaller Companies Fund

8. Die Ennismore Fund Management Limited, London, Großbritannien, hat uns am 8. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,67% (das entspricht 800.000 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Ennismore Smaller Companies Fund

9. Die Ennismore Fund Management Limited, London, Großbritannien, hat uns am 11. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die

Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,6% (das entspricht 649.186 Stimmrechten) betragen hat.

10. Herr Philippe Oddo, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15% und 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 7,63% (das entspricht 1.076.480 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Financière IDAT,
Oddo & Cie
Oddo Seydler Bank AG

11. Die Financière IDAT, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15% und 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 7,63% (das entspricht 1.076.480 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Oddo & Cie
Oddo Seydler Bank AG

12. Die Oddo&Cie, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15%, und 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 7,63% (das entspricht 1.076.480 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Oddo Seydler Bank AG

13. Die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 8. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15% und 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 7,63% (das entspricht 1.076.480 Stimmrechten) betragen hat.

14. Die Invesco Ltd., Hamilton, Bermuda, hat uns am 11. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,78% (das entspricht

534.679 Stimmrechten) betragen hat. 3,78% der Stimmrechte (das entspricht 534.679 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG zuzurechnen.

15. Herr Rudolf Elgeti, Potsdam, hat uns am 18. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 25% und 20% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 16,73% (das entspricht 2.360.030 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Obotritia Capital KGaA

Obotritia Beteiligungs GmbH

Försterweg Beteiligungs GmbH

Jägersteig Beteiligungs GmbH

16. Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, hat uns am 18. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 25% und 20% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 16,73% (das entspricht 2.360.030 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Obotritia Beteiligungs GmbH

Försterweg Beteiligungs GmbH

Jägersteig Beteiligungs GmbH

17. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam, hat uns am 18. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 5%, der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,40% (das entspricht 480.010 Stimmrechten) betragen hat.

18. Herr Rudolf Elgeti, Potsdam, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 21,69% (das entspricht 3.060.870 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
- Obotritia Capital KGaA

Obotritia Beteiligungs GmbH
Försterweg Beteiligungs GmbH
Jägersteig Beteiligungs GmbH

19. Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 21,69% (das entspricht 3.060.870 Stimmrechten) betragen hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:

Obotritia Beteiligungs GmbH
Försterweg Beteiligungs GmbH
Jägersteig Beteiligungs GmbH

20. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam, hat uns am 13. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 5%, der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,37% (das entspricht 1.180.850 Stimmrechten) betragen hat.

21. Die Bayrische Beamten Lebensversicherung a.G., München, hat uns am 15. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Mai 2015 die Schwelle von 3%, der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,51% (das entspricht 353.952 Stimmrechten) betragen hat.

22. Herr Philippe Oddo, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

23. Die Financière IDAT, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

24. Die Oddo&Cie, Paris, Frankreich, hat uns am 22. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15%,

10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat

25. Die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, hat uns am 21. Mai 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 12. Mai 2015 die Schwelle von 30%, 25%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
26. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat uns am 3. August 2015 gemäß § 25a Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 31. Juli 2015 die Schwellen von 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag auf Grund von Instrumenten nach § 25a WpHG 23,218% (das entspricht 3.276.070 Stimmrechten) betragen hat.
27. Herr William Geoffrey Oldfield, Großbritannien, hat uns am 5. August 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 31. Juli 2015 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,09% (das entspricht 576.805 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende Aktionäre, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Ennismore European Smaller Companies Fund
28. Die Ennismore European Smaller Companies Fund, Dublin, Irland, hat uns am 11. August 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 6. August 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,95% (das entspricht 416.131 Stimmrechten) betragen hat.
29. Herr William Geoffrey Oldfield, Großbritannien, hat uns am 13. August 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 10. August 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 421.805 Stimmrechten) betragen hat.
30. Die Ennismore Fund Management Limited, London, Großbritannien, hat uns am 13. August 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 10. August 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 421.805 Stimmrechten) betragen hat.

31. Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns am 19. August 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 19. August 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,30% (das entspricht 465.516 Stimmrechten) betragen hat.
32. Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns am 19. August 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 19. August 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,30% (das entspricht 465.516 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Wecken & Cie., Basel, Schweiz
33. Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns am 23. August 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 21. August 2015 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 7,80% (das entspricht 1.101.288 Stimmrechten) betragen hat.
34. Herr Klaus Wecken, Schweiz, am 23. August 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 21. August 2015 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 7,80% (das entspricht 1.101.288 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Wecken & Cie., Basel, Schweiz
35. Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns am 2. September 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 31. August 2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,34% (das entspricht 1.600.000 Stimmrechten) betragen hat.
36. Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns am 2. September 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 31. August 2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 11,34% (das entspricht 1.600.000 Stimmrechten) betragen hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG jeweils 3% oder mehr beträgt:
Wecken & Cie., Basel, Schweiz

37. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat uns am 18. November 2015 gemäß §25a Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 31. Juli 2015 die Schwellen von 20%, 15%, 10% und 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag auf Grund von Instrumenten nach § 25a WpHG 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
38. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat uns am 21. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil 77,70% (das entspricht 10.963878 Stimmrechten) betragen hat.
39. Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns am 28. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 21. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
40. Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns am 28. Dezember 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 21. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
41. Herr Rolf Elgeti, Potsdam, hat uns am 7. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 23. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
42. Die Invesco Ltd. Hamilton, Bermuda, hat uns am 12. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 23. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
43. Die Federale Assurance, Brüssel, Belgien, hat uns am 28. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 23. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

(33) Konzernabschluss

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

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

Am 26. Januar 2016 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.

(35) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3-5, an einen ortsansässigen Unternehmer veräußert. Der Kaufpreis von T€ 650 liegt um 10% über dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2015 von T€ 590. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist gemäß Kaufvertrag unter der Voraussetzung des Vorliegens der üblichen Voraussetzungen für den 1. März 2016 vereinbart.

Die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen, mit 4,5% p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von € 8,46 Mio. haben infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG durch Erklärung am 9. Februar 2016 die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103% des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) verlangt.

Der entsprechende Betrag in Höhe von rund € 8,75 Mio. wurde am 19. Februar 2016 fristgerecht bezahlt. Die Refinanzierung des Rückzahlungsbetrags erfolgte durch Aufnahme von zwei Darlehen bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz und bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld.

Bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz hat die Gesellschaft ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 15. Februar 2019 über € 7,0 Mio. abzüglich Bearbeitungsgebühr von 1% zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 400 bp, mindestens jedoch zu einem

Zinssatz von 4,0% p.a. aufgenommen, das teilweise grundpfandrechtlich und teilweise durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert ist.

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über € 2,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69% p.a. verzinst wird und mit 3,0% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Übernahmeangebotes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG haben die Aufsichtsmitglieder Herr Dr. Oscar Kienzle und Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Ablauf des Monats Februar 2016 ihre Ämter niedergelegt. Das Amtsgericht München hat die Herren Hon.-Prof. Andreas Steyer und Markus Drews als Nachfolger bestellt. Beide Herren sind Vorstandsmitglieder der DEMIRE. Sie haben ihre Ämter am 1. März 2016 aufgenommen. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Markus Drews zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat den Alleinvorstand der Gesellschaft, Herrn Frank Schaich, zum 1. Februar 2016 für drei Jahre bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE bestellt und eine Fortsetzung seines Vorstandsmandates bei der Fair Value REIT-AG befürwortet. Es wurde für die Laufzeit der Bestellung ein Vorstandsdiensvertrag mit Herrn Schaich unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des bestehenden Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich aufgehoben. In diesem Zusammenhang wurde dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, mit Wirkung ab Aufhebung des Dienstvertrages die Grundvergütung und die jährliche Tantieme im Wege einer umsatzsteuerpflichtigen Konzernumlage von der DEMIRE an die Gesellschaft anteilig zu tragen. Zur vergütungsbezogenen Vereinbarung siehe Angaben in Ziffer 30.

Ferner wurde Herrn Schaich die zusätzliche Tätigkeit im Vorstand der DEMIRE genehmigt dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, mit Wirkung ab Aufhebung

des Dienstvertrages die Grundvergütung und die jährliche Tantieme im Wege einer umsatzsteuerpflichtigen Konzernumlage von der DEMIRE an die Gesellschaft anteilig zu tragen. Die Umlagequote zu Lasten der Gesellschaft wurde mit Blick auf die voraussichtliche Zeitbelastung der Tätigkeit für Fair Value unter Berücksichtigung der vollständig durch DEMIRE getragene langfristige Vergütungskomponente in Form von virtuellen Aktienoptionen der DEMIRE b.a.w mit 70% festgelegt.

(36) Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, den 18. März 2016

Fair Value REIT-AG, München

gez. Frank Schaich

Lagebericht
der Fair Value REIT-AG
zum 31.12.2015

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 31.12.2015 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value 31.12.2015	Ist-Größe Fair Value 31.12.2014
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%	21,7%	62,4%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	90,7%	90,1%
§ 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)	n/a 1)
§ 14	Konzern	Max. 50%	31,3%	30,9%
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	59,6%	49,2

1) Im Jahr 2015 hat die Hauptversammlung beschlossen, den sich durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ergebenden Bilanzgewinn per 31.12.2014 zu 100 % auszuschütten. Auch der Hauptversammlung 2016 wird vorgeschlagen, den sich durch Entnahme aus der Kapitalrücklage ergebenden Bilanzgewinn per 31.12.2015 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 2015 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio auf Konzernebene 40 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 300 Mio. € (Vorjahr: 43 Immobilien mit Marktwerten von 281 Mio. €).

Der Anstieg um rund 19 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus Zukäufen von drei Objekten mit Marktwerten in Höhe von insgesamt 37,0 Mio. € (verbundenes Unternehmen BBV 08), aus Verkäufen von Immobilien mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von 16,8 Mio. € und aus Bewertungsverlusten des Bestandsportfolios zum 31.12.2015 in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. €.

Entsprechend der strategischen Zielsetzung erhöhte sich im Vorjahresvergleich das Volumen der direkt gehaltenen Immobilien und des in verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilienvermögens, während das Immobilienvermögen in Beteiligungen zurückging.

Direktinvestitionen

Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 17 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 16 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 71.251 m² (Vorjahr: 32.819 m²). Der Anstieg resultierte aus dem Erwerb eines Grundstückes in Chemnitz und der Übernahme von fünf bisher in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz sowie aus Verkäufen von fünf überwiegend als Bankfilialen genutzten Objekten in Schleswig-Holstein.

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 63,4 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit um 1,1% über dem (like-for-like) Vorjahreswert von 62,7 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 1. Januar 2016 bei insgesamt 5,0 Mio. €; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 96,0% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,2 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 98,5% bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,5 Mio. €).

Beteiligungen

Das Unternehmen ist an insgesamt 10 Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 11), fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und an einer Komplementär-GmbH beteiligt

(siehe Anhang Nr. 5). Dabei handelt es sich um 13 verbundene Unternehmen (Vorjahr: 13), hiervon fünf Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Weitere drei Gesellschaften (Vorjahr: vier) sind Beteiligungen mit Stimmrechtsanteilen unter 50%, davon zwei Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Zwei verbundene Unternehmen und eine Beteiligungsgesellschaft stehen nach Veräußerung ihres Immobilienbesitzes innerhalb des laufenden Geschäftsjahres zur Liquidation an.

Verbundene Unternehmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sieben Beteiligungsobjekte durch verbundene Unternehmen veräußert. Hiervon wurden fünf Immobilien durch die Fair Value REIT-AG selbst erworben, die diese Immobilien seither im Direktbesitz hält. Die verbundenen Unternehmen IC Fonds & Co. Forum Neuss KG i.L. (IC 03) und Hartmannstraße 1 Chemnitz GmbH & Co. KG (H1CH) wurden im Zuge der Liquidation (IC 03) bzw. der Anwachsung (H1CH) aufgelöst.

Zum 30. Juni 2015 erweiterte sich der Kreis der verbundenen Unternehmen um die hinzuerworbene Mehrheitsbeteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG (BBV 08), welche drei Immobilien in Querfurt, Radevormwald und Zittau mit vermietbaren Gebäudeflächen von insgesamt 35.812 m² und Marktwerten zum Bilanzstichtag von insgesamt 37 Mio. € im Bestand hält.

Ferner qualifiziert die bisherige Beteiligung an BBV 14 nach dem Erwerb von weiteren Gesellschaftsanteilen im sogenannten Zweitmarkt angesichts der erreichten Stimmrechtsquote von über 50% zum Bilanzstichtag als weiteres verbundenes Unternehmen; die beiden Bestandsimmobilien in Dresden und Rostock verfügen über vermietbare Gebäudeflächen von rund 28.100 m² und weisen zum Bilanzstichtag Marktwerte von insgesamt 71,1 Mio. € aus.

Damit ergibt sich zum Bilanzstichtag eine im Vorjahresvergleich unveränderte Anzahl von 13 Immobilien im Bestand der verbundenen Unternehmen. Die Gesamtmietflächen dieser Objekte summieren sich auf rund 96.690 m² (Vorjahresbestand: 88.026 m²). Die Marktwerte der durch die verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 138,2 Mio. € zum 31.12.2015 liegen per Saldo um 2,2% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert der Bestandsimmobilien der verbundenen Immobilien von 135,2 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch verbundene Unternehmen gehaltenen Immobilien summierten sich zum 1. Januar 2016 auf insgesamt 10,3 Mio. € und lagen um 0,3 Mio. unter dem vergleichbaren (like-for-like) Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 10,6 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 93,5% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von rund 11,0 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 96,1%).

Beteiligungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Immobilien durch Beteiligungsgesellschaften veräußert. Die Kaufpreise summieren sich auf rund 10,6 Mio. €. Davon wurde eine Immobilie (Hotel in Dresden) durch die Fair Value REIT-AG zum Kaufpreis von 9,0 Mio. € zur Erweiterung des im Direktbesitz gehaltenen Immobilienbestandes erworben. Zudem wurde eine Beteiligung (BBV 14) nach Überschreiten der Stimmrechtsquote von 50% in ein verbundenes Unternehmen umqualifiziert.

Die Beteiligungsgesellschaften halten damit noch 10 Immobilien (Vorjahr: 14 Immobilien) mit einer Gesamtmietfläche von 103.874 m² (Vorjahr: 145.600 m²) im Bestand. Die Marktwerte dieser Objekte wurden zum 31.12.2015 mit insgesamt 97,9 Mio. € ermittelt. Diese Summe liegt um 5,4% bzw. 5,6 Mio. € unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von 103,5 Mio. €.

Der Wertrückgang der zehn Beteiligungsobjekte ist ein Saldo aus Werterhöhungen von insgesamt rund 2,2 Mio. € bei sieben Beteiligungsimmobilien und Wertminderungen von insgesamt 7,8 Mio. € bei drei Beteiligungsobjekten. Der Wertrückgang betrifft mit 7,6 Mio. € zu 97% das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt und resultiert aus voraussichtlichen Leerstands- und Nachvermietungskosten.

Die kontrahierten Vertragsmieten des Bestandsportfolios der Beteiligungsgesellschaften zum 1. Januar 2016 von insgesamt 7,9 Mio. € lagen um 1,5 Mio. € bzw. 16% unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 9,5 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 79,7% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 9,9 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 85,9% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 11,0 Mio. €). Bereinigt um den marktbedingten Rückgang der Potenzialmieten für die Immobilien in Beteiligungsgesellschaften um rund 1 Mio. € ergab sich damit ein leerstandsbedingter Rückgang der Vertragsmieten um rund 0,5 Mio. €.

Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG verfolgt eine nachhaltige Dividendenpolitik und strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe von mindestens 90 % der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllen bzw. mindestens 50 % des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from operations) betragen.

Die vorgeschlagene Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 von 0,25 € je Aktie bzw. rd. 3,5 Mio. € entspricht rund 55% der im Jahr 2015 erreichten FFO auf Konzernebene von 6,4 Mio. €.

Durch die sukzessive Einsparung von externen Verwaltungsebenen bei den indirekt gehaltenen Immobilien soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden. Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden. Dies ermöglicht eine Reduzierung der Minderheitsanteile im Konzern und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Beteiligungsunternehmen.

Bei ihren zukünftigen Neu-Investitionen wird das Unternehmen die bisherige Fokussierung auf Sekundär-Standorte in Deutschland fortführen und dabei einen Schwerpunkt auf den Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds setzen.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Frank Schaich aus einer Person. Er verfügt über eine über 30-jährige Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien sowie in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. 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. 30) 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 angabegemäß ein Investitionsvolumen von rund 10 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 2015 mit 1,7% moderat gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat mit 43,0 Mio. einen neuen Höchststand erreicht. Die Teuerungsrate ist auf 0,3% gesunken. Die Gewerbevermietungsmärkte verzeichneten im Büro- und Einzelhandelssegment deutlich steigende Flächenumsätze und steigende Mieten. Der deutsche gewerbliche Investmentmarkt hat mit einem Transaktionsvolumen von 55,1 Mrd. € erneut einen deutlichen Anstieg verzeichnet.

Makroökonomisches Umfeld

Im Jahresdurchschnitt 2015 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,7%, nach 1,6% im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie die Bauproduktion. Der Außenhandel war gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Die Verbraucherpreise stiegen 2015 um durchschnittlich 0,3% gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 0,9%. Die Jahresteuersatzrate wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie geprägt. Ohne Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung lag die Jahresteuersatzrate 2015 bei +1,1%.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt weiter sehr positiv entwickelt. So ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt auf 43,0 Mio. Personen gestiegen und erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,3%-Punkte auf 6,4%.

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 im Geschäftsjahr 2015 auf ein Gesamtvolumen von 3,6 Mio. m² deutlich gesteigert. Das sind rund 21% mehr als im Vorjahr. Auf das 4. Quartal allein entfiel ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 30%. Die höchsten Zuwächse wurden mit 46% in Düsseldorf und mit 43% in Berlin erzielt. Ebenfalls zweistellige Zuwächse konnten in München und in Köln registriert werden. Die anderen drei Hochburgen Hamburg, Stuttgart und Frankfurt haben das Jahr 2015 mit einem leichten Umsatzplus abgeschlossen.

Die Spitzenmieten sind im Geschäftsjahr 2015 in allen Großstädten außer in Köln und in Düsseldorf gestiegen. Der Spitzenmietpreisindex stieg um 3%, während aufgrund steigender Mieten auch in B-Lagen die Durchschnittsmieten sogar um 4% angezogen haben.

Die durchschnittliche Leerstandsrate der „Big 7“* sank im Jahresverlauf 2015 von 7,6% auf 6,4%, dem niedrigsten Stand seit 2002. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt lediglich rund 870.000 m² fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 12% entsprach.

Einzelhandelsflächen

Dem guten wirtschaftlichen Umfeld entsprechend wurde im Geschäftsjahr 2015 ein solider Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt von rund 525.000 m² vermittelt. Das waren zwar 10% weniger als im Vorjahr, dafür lag die Zahl der Abschlüsse (1.077) deutlich über dem Vorjahreswert (994). Stark gefragt waren weiterhin Großflächen ab 1.000 m².

Unverändert stärkster Sektor waren Mieter aus dem Textilbereich mit 37% des gesamten Flächenumsatzes. Die zweitstärkste Kategorie war zum fünften Mal in Folge die Kategorie Gastronomie und Food mit rund 22%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 10% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten stiegen um 1,2% an nach einem Anstieg um 1,9% im Vorjahr.

Der Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2015 einen deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens, und zwar um fast 40% auf 55 Mrd. € (Vorjahr: 40 Mrd. €). Allein das vierte Quartal hat mit fast 17 Mrd. € zu 30% zu diesem Jahresergebnis beigetragen. Rund 41% des gewerblichen Transaktionsvolumens entfallen auf Büroimmobilien, nach 44% im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 31%, nach 22% im Vorjahr. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend mit 10% auf gemischt genutzte Immobilien, Hotelimmobilien (8%) und Lager-/Logistikimmobilien mit gut 7%.

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

Quellen: Jones Lang LaSalle

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Das abgelaufene Geschäftsjahr war in der ersten Jahreshälfte geprägt durch Brutto-Kapitalzuflüsse von rund 46 Mio. € aus der im Januar begebenen Wandelanleihe und aus der im Mai erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung unter vollständiger Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014. In der zweiten Jahreshälfte bewirkte das von Vorstand und Aufsichtsrat begrüßte und zur Annahme empfohlene Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (DEMIRE), an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG zusätzlichen Beratungsaufwand.

Die Nettozuflüsse aus den Kapitalmaßnahmen wurden entsprechend der strategischen Zielsetzung sukzessive für die Erhöhung des Anteilsbesitzes an verbundenen Immobilien und Beteiligungen sowie für den Neuerwerb einer Mehrheitsbeteiligung verwendet. So wurden in annähernd 400 Einzeltransaktionen insgesamt rund 12 Mio. € in den Beteiligungsbesitz investiert. Weitere rund 31 Mio. € wurden in den Direkterwerb von sechs zuvor in Beteiligungsbesitz gehaltene Immobilien investiert, wobei zunächst hauptsächlich Eigenkapital eingesetzt wurde. Gleichzeitig wurden nicht strategische Immobilien mit Kaufpreisen von insgesamt rund 3,8 Mio. € veräußert.

Im Ergebnis haben sich die kontrahierten Mieten der Immobilien im Direktbesitz von 2,6 Mio. € zum Vorjahresende auf 5,0 Mio. € zum Bilanzstichtag annähernd verdoppelt. Da die Investitionen vornehmlich in der zweiten Jahreshälfte erfolgten, zeigt sich dieser Anstieg der Mieterträge in der Gewinn- und Verlustrechnung 2015 auf 3,8 Mio. € nur anteilig bzw. mit einem Anstieg um 46% gegenüber dem Vorjahreswert.

Die Erträge aus Beteiligungen erreichten mit 3,1 Mio. € einen Wert, der um 1,3 Mio. € bzw. 72% über dem Vorjahreswert von 1,8 Mio. € lag. Der Anstieg stand im direkten Zusammenhang mit der Übernahme der Immobilie Köln in den Direktbesitz, die bisher vom verbundenen Unternehmen BBV 03 gehalten wurde. Der anteilige Ausschüttungsbetrag von 3,2 Mio. € wurde mit rund 1,8 Mio. € ertragswirksam vereinnahmt.

Bedingt durch die vorerwähnten Kapitalbeschaffungsaktivitäten und ergänzend durch die Befassung mit dem Übernahmeangebot der DEMIRE an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG fielen erhöhte Beratungskosten an, die somit die Allgemeinen Verwaltungskosten um rund 4,5 Mio. € erhöht haben.

Trotz höherer Umsätze und geringeren Zinsaufwendungen erhöhte sich vor diesem Hintergrund der handelsrechtliche Jahresfehlbetrag von 0,4 Mio. € auf rund 2,6 Mio. €.

Demgegenüber erhöhte sich bei einem Anstieg der Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 38% auf 113,6 Mio. € die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft auf 73% (Vorjahr: 62%).

Unter Einbeziehung der erfolgsneutralen Liquiditätsentnahmen aus verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. € ist das Geschäftsjahr 2014 zufriedenstellend verlaufen.

Es wurde eine Entnahme aus der Kapitalrücklage vorgenommen, wodurch sich ein Bilanzgewinn von rund 3,5 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	2015	2014	Veränderung	
T€			in T€	in %
Mieterträge	3.773	2.607	1.166	45%
Mieterumlagen	637	468	169	36%
Umsatzerlöse	4.410	3.075	1.335	43%
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-2.203	-1.589	-614	-39%
Nettovermietungsergebnis	2.207	1.486	721	49%
Allgemeine Verwaltungskosten	-6.131	-1.660	-4.471	-269%
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-367	-883	516	58%
Betriebsergebnis	-4.291	-1.057	-3.234	-306%
Erträge aus Beteiligungen und Zuschreibungen auf Finanzanlagen	3.110	1.780	1.330	75%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-426	0	-426	n/a
Nettozinsaufwand	-946	-1.100	154	14%
Jahresfehlbetrag	-2.553	-377	-2.176	-577%
Gewinnvortrag	0	250	-250	-100%
Einstellung bzw. Auflösung andere Rücklagen (§ 13 REITG)	0	344	-344	-100%
Entnahme aus der Kapitalrücklage	6.060	2.144	3.916	183%
Bilanzgewinn	3.507	2.331	1.176	50%

Die Mieterträge von 3,8 Mio. € lagen nach unterjährigem Objekterwerben um 1,2 Mio. € bzw. um 46% über dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. €. Auch die Nebenkostenumlagen und die immobilienbezogenen Aufwendungen lagen dementsprechend jeweils deutlich über den jeweiligen Vorjahreswerten. Folglich lag das Nettovermietungsergebnis mit 2,2 Mio. € um 0,7 Mio. € bzw. 49% über dem Vorjahreswert von 1,5 Mio. €.

Der Anstieg der Allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Mio. € auf 6,1 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus Kapitalbeschaffungs- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der im Januar 2015 begebenen Wandelanleihe, mit der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung um 50% sowie mit dem Übernahmeangebot der DEMIRE an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG.

Sonstige betriebliche Erträge von 0,6 Mio. € resultieren zu rund 50% aus Anlageverkäufen und zu rund 30% aus der Zuschreibung von Grundstücken und Gebäuden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen eine Einzelwertberichtigung von 0,7 Mio. € auf das Auseinandersetzungsguthaben für die zum 31.12.2013 gekündigte Beteiligung an BBV 09, welches ein Schiedsgutachter mit 10,0 Mio. € festgestellt hat.

Das negative Betriebsergebnis von 4,3 Mio. € lag somit um 3,2 Mio. € unter dem Vorjahresverlust von 1,1 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 3,1 Mio. € um 1,3 Mio. € bzw. um 75% über dem Vorjahreswert von 1,8 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultierte im

Wesentlichen aus verkaufsbedingten Gewinnausschüttungen des in Liquidation befindlichen verbundenen Unternehmens BBV 03.

Der Nettozinsaufwand lag mit 0,9 Mio. € um 14% unter dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten.

Somit ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag von 2,6 Mio. € nach einem Fehlbetrag von 0,4 Mio. € im Vorjahr.

Da die Gesellschaft zusätzliche, erfolgsneutrale Liquiditätsentnahmen aus verbundenen Unternehmen und Beteiligungen von insgesamt 3,2 Mio. € erhielt und damit plangemäß die liquiden Mittel für die angestrebte Dividende für das Geschäftsjahr 2015 vereinnahmt hat, erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von rund 6,1 Mio. €. Somit ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 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		
	2015	in %	2014	in %	T€	in%
Anlagevermögen	101.080	89%	68.770	83%	32.310	47%
Umlaufvermögen	12.536	11%	13.354	17%	-818	-6%
Sonstiges	32	0%	73	0%	-41	-56%
Aktiva Gesamt	113.648	100%	82.197	100%	31.451	38%

Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 101,1 Mio. € und lag im Wesentlichen aufgrund von vorgenommenen Investitionen infolge der im Mai 2015 platzierten Kapitalerhöhung mit Nettozuflüssen von rund 35,9 Mio. € um 32,3 Mio. € bzw. 47% über dem Vorjahreswert von 68,8 Mio. €. Es entspricht 89% der Aktiva (Vorjahr: 83%). Es entfällt zu 60% auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und zu 40% auf die Buchwerte der Beteiligungen.

Die Buchwerte der Sachanlagen bzw. direkt gehaltenen Immobilien lagen mit insgesamt 60,3 Mio. € um 24,2 Mio. € bzw. um 67% über dem Vorjahreswert von 36,1 Mio. €. Der Anstieg resultiert mit einem Zugang von 31,6 Mio. € durch den Direkterwerb von sechs bisher indirekt gehaltenen Immobilien und mit einem Abgang 6,6 Mio. € aus der Veräußerung von fünf Immobilien, ansonsten aus einem Saldo von planmäßigen Abschreibungen sowie Wertzuschreibungen. Etwaige Investitionsvorhaben bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Buchwert der Finanzanlagen lag mit 40,8 Mio. € um 8,1 Mio. € bzw. um 25% über dem Vorjahreswert von 32,7 Mio. €. Der Anstieg ist ein Saldo aus Entnahmen zu Lasten der Beteiligungsbuchwerte in Höhe von 3,3 Mio. €, der Umbuchung des Vermögens eines verbundenen Unternehmens in Höhe von 0,5 Mio. € in Direktbesitz und aus Zugängen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von insgesamt 12,3 Mio. €. Die Zugänge sind Folge von Beteiligungskäufen von Mitgesellschaftern im sogenannten Zweitmarkt.

Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 12,5 Mio. € (Vorjahr: 13,4 Mio. €). Hiervon waren 1,7 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr: 2,3 Mio. €); eine Summe von 10,9 Mio. € ergab sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahr: 11,1 Mio. €).

Die Bilanzsumme erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 38% auf 113,6 Mio. € (Vorjahr: 82,2 Mio. €).

Passiva

	31. Dezember				Veränderung	
	2015	in %	2014	in %	T€	in%
Eigenkapital Gesamt	82.853	73%	50.581	61%	32.272	64%
Rückstellungen	1.094	1%	1.432	2%	-338	-24%
Verbindlichkeiten + PRAP	29.701	26%	30.184	37%	-483	-2%
Passiva Gesamt	113.648	100%	82.197	100%	31.451	38%

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 73% durch Eigenkapital (Vorjahr: 61%) und zu 27% (Vorjahr: 39%) durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Summe aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber Gläubigern der im Januar des abgelaufenen Geschäftsjahres platzierten Wandelanleihe betrug zum Bilanzstichtag 28,0 Mio. € nach 28,9 Mio. € im Vorjahr. Davon waren zum Bilanzstichtag 1,2 Mio. € bzw. 6,6% (Vorjahr: 9,2 Mio. € bzw. 32%) innerhalb eines Jahres fällig.

Die grundpfandrechlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank zur Finanzierung des Sparkassenportfolios in Höhe von insgesamt rund 16,8 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 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,7 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 7,5 Mio. € (Vorjahr: 12,0 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.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3-5, an einen ortsansässigen Unternehmer veräußert. Der Kaufpreis von 650 T€ liegt um 10% über dem gutachterlichen Marktwert per 31.12.2015 von 590 T€.

Die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen, mit 4,5% p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 8,46 Mio. € haben infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG durch Erklärung am 9. Februar 2016 die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103% des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) verlangt.

Der entsprechende Betrag in Höhe von rund 8,75 Mio. € wurde am 19. Februar 2016 fristgerecht bezahlt. Die Refinanzierung des Rückzahlungsbetrags erfolgte durch Aufnahme von zwei Darlehen bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz und bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld.

Bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz hat die Gesellschaft ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 15. Februar 2019 über 7,0 Mio. € abzüglich Bearbeitungsgebühr von 1% zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 400 bp, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 4,0% p.a. aufgenommen. Das Darlehen ist zu rund 25% grundpfandrechtlich und im Übrigen durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert.

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über 2,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69% p.a. verzinst wird und mit 3,0% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Übernahmeangebotes der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG haben die Aufsichtsmitglieder Herr Dr. Oscar Kienzle und Herr Prof. Dr. Heinz Rehkugler zum Ablauf des 29. Februar 2016 bzw. zum Ablauf des 28. Februar 2016 ihre Ämter niedergelegt. Das Amtsgericht München hat die Herren Hon.-Prof. Andreas Steyer und Markus Drews als Nachfolger bestellt. Beide Herren sind Vorstandsmitglieder der DEMIRE. Sie haben ihre Ämter am 1. März 2016 aufgenommen. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Markus Drews zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat den Alleinvorstand der Gesellschaft, Herrn Frank Schaich, zum 1. Februar 2016 für drei Jahre bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE bestellt und eine Fortsetzung seines Vorstandsmandates bei der Fair Value REIT-AG befürwortet. Es wurde für die Laufzeit der Bestellung ein Vorstandsdiensvertrag mit Herrn Schaich unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des bestehenden Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich aufgehoben. Zu den vergütungsbezogenen Vereinbarungen verweisen wir auf die Anhangsangabe Nr. 30.

Ferner wurde Herrn Schaich die zusätzliche Tätigkeit im Vorstand der DEMIRE genehmigt und dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, mit Wirkung ab Aufhebung des Dienstvertrages die kurzfristigen Vergütungskomponenten und Nebenleistungen von rund 375 T€ p.a. und Reisekosten im Wege einer umsatzsteuerpflichtigen Konzernumlage von der DEMIRE an die Gesellschaft anteilig zu tragen.

Die Umlagequote zu Lasten der Gesellschaft wurde mit Blick auf die voraussichtliche Zeitbelastung der Tätigkeit für Fair Value zunächst mit 70% festgelegt.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung ab:

"Unsere Gesellschaft hat gemäß dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen vorgenommen oder unterlassen, die eine unangemessene Gegenleistung nach sich gezogen haben. Die Gesellschaft ist demzufolge nicht benachteiligt worden bzw. musste keine Nachteile ausgleichen. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen."

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Zusammenfassung

Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2016 ihre positive Grundkonstitution beibehalten. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen auf hohem Niveau stabil bleiben.

Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2016 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 auf dem Vorjahresniveau von 1,7%. Dieses wird binnenwirtschaftlich vor allem durch die privaten Konsumausgaben und den erhöhten staatlichen Konsum aufgrund der Flüchtlingsmigration sowie durch Wohnungsbauinvestitionen getragen. Ferner wird eine leichte Beschleunigung der Weltwirtschaft und des Welthandels unterstellt. Der niedrige Außenwert des Euro gegenüber dem US-Dollar wird entsprechend für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen. Die Preisentwicklung der privaten Konsumausgaben wird mit 1,1% prognostiziert.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird sich der Bürovermietungsmarkt 2016 auf hohem Niveau einpendeln. Das erwartete Neubauvolumen wird rund 1,3 Mio. m² betragen, wovon allerdings ein Anteil von 65% bereits vorvermietet ist. Aufgrund der anhaltenden Flächennachfrage im Bürobereich wird der Leerstand damit auch in 2016 nochmals leicht fallen. Dies sollte sich positiv auf die Durchschnittsmieten auswirken, für die ein Anstieg um 2% erwartet wird.

Das durch die gute Arbeitsmarktlage und steigende Einkommen positive Konsumklima wird auch im Jahr 2016 die Einzelhandelsumsätze stützen. Dies wird vermutlich ansteigende Mieten zumindest in den 1a-Lagen der Städte zur Folge haben.

Investmentmarkt

Auf Basis der guten Fundamentaldaten und der unverändert niedrigen Refinanzierungskosten dürfte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland auch im Jahr 2016 sehr hohe Transaktionsvolumina aufweisen, auch wenn vermutlich das Vorjahreshoch von 55 Mrd. € unterschritten wird. Die anhaltende Investorennachfrage führt auch in Sekundärstandorten zu einer spürbaren Renditekompression und steigende Kapitalwerte. Die Anforderungen der Fremdkapitalgeber sind bezüglich der Eigenkapitalunterlegung weiterhin hoch, allerdings ist ein Anstieg der Beleihungsausläufe auszumachen. Zudem erhöht sich durch einen gestiegenen Wettbewerb der Druck auf die Margen der Kapitalgeber.

Quellen:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle,

Erwartete Ertragslage

Die Planung der Ertragslage nach HGB im Geschäftsjahr 2016 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, durch Refinanzierung bisher unbelasteter Immobilien freiwerdende Mittel für den weiteren Ausbau des Anteils der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und für den Direkterwerb weiterer, bisher indirekt gehaltener Objekte 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 des Erwerbs bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz mit einem Anstieg der Mieteinnahmen aus Direktbesitz gerechnet. Allerdings zieht der Vorstand es vor, diese Investitionsvorhaben im Rahmen des Prognoseberichtes nicht präzise auf einzelne Gesellschaften und Objekte zuzuordnen.

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (FFO) von rund 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. € im Jahr 2016. Das entspricht einem FFO-Ergebnis im Jahr 2016 von 0,44 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2016 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 54% bis 57% der FFO.

Erwartete Finanzlage

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.

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 2016 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld wertschaffende Ergänzungen des Bestands- und Beteiligungsportfolio akquirieren 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 der Fair Value REIT-AG wird von der zukünftigen Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital beeinflusst und damit auch vom allgemeinen Zinsniveau.

Eigenkapital

Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse sind die Chancen für organisches Wachstum ohne externe Kapitalzufuhr sehr begrenzt.

Liquidität

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cash Flow im Jahr 2016 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Fremdkapital

Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung bisher unbelasteten Immobilienvermögens, mit dem Direkterwerb bisher indirekt gehaltenen Immobilienvermögens oder mit dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

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

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

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

Sonstige Risiken

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Fair Value könnte möglicherweise auf die 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.

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 1,5% bzw. 3% in Bezug auf das Direktportfolio und 2,5% bzw. um 5% in Bezug auf die Immobilien in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen reduziert.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2015 vom Gutachter ermittelten Marktwerte mit einem Abschlag von 2,5% bzw. 5% in Bezug auf das Direktportfolio und 5% bzw. 10% in Bezug auf das Portfolio in den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen 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 5,1 Mio. €. Davon sind mit 4,8 Mio. € zu 94% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 1,8 Mio. €; sie entfallen mit 1,7 Mio. € zu 94% auf nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen summieren sich die Maximalrisiken nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 15,2 Mio. €. Davon sind mit 11,5 Mio. € zu 76% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 4,3 Mio. €; mit einem Anteil von 4,1 Mio. € sind hierin zu 95% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken des Fair Value Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,2 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 2016 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. Unterstützend dürfte dabei das unverändert historisch niedrige Zinsumfeld wirken.

Ergänzend sieht der Vorstand im Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfondsbeteiligungen vielfältige Möglichkeiten für wertschaffende Investitionen mit dem strategischen Fokus auf Büro- und Handelsimmobilien an deutschen Sekundärstandorten.

GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT

Vergütung des Vorstandes

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

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4% der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.

b) aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10% der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei

c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a. und b. 100% des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt.

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.

Dieser Anstellungsvertrag wurde vor dem Hintergrund der Bestellung von Herrn Schaich zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE mit Wirkung zum Ablauf des 29. Februar 2016 einvernehmlich aufgehoben. In der entsprechenden Vereinbarung wurde festgelegt, dass die in den Vorjahren gewährten virtuellen Aktien gemäß a) mit dem Wert per 31.12.2015 am 31. März 2016 zur Auszahlung fällig sind. Gleiches gilt für die Vergütung gemäß d). Ferner wurde vereinbart, dass die dividendenbezogenen variable Vergütungen für 2015 und anteilig für 2016 bei jeweiliger Fälligkeit zu 100% in bar ausbezahlt werden. Für den Fall, dass die Hauptversammlungen der Gesellschaften in den Jahren 2016 und 2017 keine Dividendenbeschlüsse fassen, erfolgt eine Abrechnung auf Basis einer fiktiven Dividende von 0,25 € je dividendenberechtigter Aktie.

In dem zwischen der DEMIRE und Herrn Schaich abgeschlossenen Vorstandsdienstvertrag ist die Grundvergütung mit 230.000 € p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von rund 5.200 € p.a., Beitrag zur privaten Krankenversicherung in Höhe von rund 3.600 € p.a. und Stellung eines PKW mit Kosten für Leasing und Vollkaskoversicherung von bis zu 18.000 € p.a. netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) vereinbart.

Zusätzlich zur Jahresgrundvergütung erhält Herr Schaich eine erfolgs- und leistungsabhängige Tantieme in Höhe von bis zu 125.000 € pro Jahr.

Als langfristige Vergütungskomponente werden Herrn Schaich 400.000 virtuelle Aktienoptionen der DEMIRE eingeräumt, die nach einer Wartezeit von vier Jahren unter den analogen Voraussetzungen des Aktienoptionsprogrammes 2015 der DEMIRE zu einer Auszahlung seitens DEMIRE in bar nach Abzug von Steuern berechtigen.

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 14.110.323 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 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE insgesamt 77,70% der Stimmrechte in direktem Besitz. Die DEMIRE wurde vom Vorstand satzungsgemäß aufgefordert, den direkten Aktienbesitz in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REITG und der Satzung zu reduzieren. Mit Datum vom 29. Februar 2016 und damit innerhalb der gesetzten Frist erhielt die Gesellschaft den Nachweis darüber, dass die von DEMIRE direkt gehaltenen Aktien auf acht Tochterunternehmen der DEMIRE übertragen wurden. Diese verfügten zum 23. Februar 2016 in sieben Fällen über jeweils 9,93% der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügte über 8,17% der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 19. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 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 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 25. Januar 2016 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, 18. März 2016

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 2015 bis 31. Dezember 2015 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 18. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach
Wirtschaftsprüfer

Sporbeck
Wirtschaftsprüfer