

# Fair Value REIT-AG Gräfelfing

Testatsexemplar  
Jahresabschluss und Lagebericht  
31. Dezember 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



## **Inhaltsverzeichnis**

Bestätigungsvermerk

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

### **Hinweis:**

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.



## 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, Gräfelting, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 24. März 2017

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach  
Wirtschaftsprüfer

Ehrnböck  
Wirtschaftsprüfer

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

**Bilanz**

		31.12.2016	Vorjahr
	Anhang	€	€
<b>A K T I V A</b>			
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände .....	(3)	5.110,59	8.157,03
Sachanlagen .....	(4)	59.716.043,41	60.267.827,47
Finanzanlagen .....	(5)	40.816.107,02	40.803.607,02
		100.537.261,02	101.079.591,52
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	(6)	460.507,61	366.800,42
Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	(7)	2.263.368,42	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände .....	(7)	10.193.807,14	10.504.183,05
		12.917.683,17	10.870.983,47
Guthaben bei Kreditinstituten .....	(8)	3.921.661,74	1.665.359,30
		16.839.344,91	12.536.342,77
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>	(9)	22.432,30	23.290,68
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG .....</b>	(10)	1.973,75	8.391,39
<b>Summe Aktiva</b>		<b>117.401.011,98</b>	<b>113.647.616,36</b>
<b>Treuhandverhältnisse</b>			
Bankguthaben Mieterkaution .....		95.277,79	89.648,09

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

**Bilanz**

**P A S S I V A**

**EIGENKAPITAL**

Gezeichnetes Kapital .....	28.220.646,00	28.220.646,00	
Abzüglich: Rechnerischer Wert Eigene Anteile .....	-162.620,00	-162.620,00	
Ausgegebenes Kapital .....	28.058.026,00	28.058.026,00	
Kapitalrücklage .....	51.265.250,41	51.265.250,41	
Gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb .....	22.952,05	22.952,05	
Bilanzgewinn .....	6.168.224,52	3.507.253,25	
	(11) <u>85.514.452,98</u>	<u>82.853.481,71</u>	

**RÜCKSTELLUNGEN**

Sonstige Rückstellungen .....	(12) 933.961,83	1.093.864,79	
-------------------------------	-----------------	--------------	--

**VERBINDLICHKEITEN**

Anleihen .....	(13) 0,00	8.460.000,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(14) 30.207.213,33	19.532.435,16	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	(15) 90.074,15	957.973,94	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	(16) 400.832,52	187.550,17	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	(16) 115.830,71	100.000,00	
Sonstige Verbindlichkeiten .....	(17) 124.248,20	458.513,59	
	<u>30.938.198,91</u>	<u>29.696.472,86</u>	

**PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

<b>Summe Passiva</b>	(18) <u>14.398,26</u>	<u>3.797,00</u>	
	<u>117.401.011,98</u>	<u>113.647.616,36</u>	

**Treuhandverhältnisse**

Bankguthaben Mieterkaution .....	95.277,67	89.648,09	
----------------------------------	-----------	-----------	--

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

	Anhang	2016 €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b> .....	(20)	6.009.028,91	4.409.808,07
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen .....	(21)	-3.273.790,61	-2.202.590,14
<b>Nettovermietungsergebnis</b> .....		2.735.238,30	2.207.217,93
Allgemeine Verwaltungskosten .....	(22)	-2.125.096,82	-6.131.025,58
Sonstige betriebliche Erträge .....	(23)	289.581,30	637.659,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(24)	-257.870,48	-1.005.074,49
<b>Betriebsergebnis</b> .....		641.852,30	-4.291.223,10
Erträge aus Beteiligungen .....	(25)	6.305.804,42	3.110.084,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	(26)	256.821,03	17.899,59
Abschreibungen auf Finanzanlagen .....		0,00	-426.099,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	(26)	-1.036.253,23	-963.938,65
<b>Ergebnis nach Steuern</b> .....		6.168.224,52	-2.553.277,57
<b>Jahresüberschuss</b> .....		6.168.224,52	-2.553.277,57
Entnahme aus der Kapitalrücklage .....		0,00	6.060.530,82
<b>Bilanzgewinn</b> .....		6.168.224,52	3.507.253,25

**Fair Value REIT-AG, Gräfelfing**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

**Anhang**

**(1) Allgemeine Informationen**

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 (AG München HRB 168882, Sitz in 82166 Gräfelfing) 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 beträgt für Gebäude 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 der Restlaufzeit von 8 Jahren ermittelten durchschnittlichen Marktzinses der letzten 10 Jahre 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 Sonderrechtnachfolge 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.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2016 .....	12.936,77	4.779,74	8.157,03
Zugänge .....	0,00	3.046,44	3.046,44
Abgänge .....	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31.12.2016 .....	<u>12.936,77</u>	<u>7.826,18</u>	<u>5.110,59</u>

Es handelt sich ausschließlich um entgeltlich erworbene EDV-Software.

### (4) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Grundstücke und Bauten	Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 1.1.2016 .....	66.072.757,46	13.496,76	66.086.254,22
Zugänge .....	2.385.735,00	36.286,13	2.422.021,13
Abgänge .....	<u>1.772.485,51</u>	<u>0,00</u>	<u>1.772.485,51</u>
Stand 31.12.2016 .....	<u>66.686.006,95</u>	<u>49.782,89</u>	<u>66.735.789,84</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2016 .....	5.807.925,50	10.501,25	5.818.426,75
Planmäßige Abschreibungen .....	1.446.759,35	1.592,46	1.448.351,81
Außerplanmäßige Abschreibung .....	182.000,00	0,00	182.000,00
Abgänge .....	<u>429.032,13</u>	<u>0,00</u>	<u>429.032,13</u>
Stand 31.12.2016 .....	<u>7.007.652,72</u>	<u>12.093,71</u>	<u>7.019.746,43</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 1.1.2016 .....	<u>60.264.831,96</u>	<u>2.995,51</u>	<u>60.267.827,47</u>
Stand 31.12.2016 .....	<u>59.678.354,23</u>	<u>37.689,18</u>	<u>59.716.043,41</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 16 (Vj.: 17) Büro- und Geschäftshäuser. Von den Mietobjekten stehen drei (Vj.: drei) Objekte im Teileigentum der Fair Value REIT-AG. Die Zugänge zu den Anschaffungskosten in Höhe von € 2.385.735,00 (Vj.: € 31.387.377,31), betreffen die im Januar 2016 belastete Grunderwerbsteuer für das im Jahr 2015 erworbene Objekt in Dresden sowie die von der BBV Immobilienfonds Nr. 6 GmbH & Co KG erworbenen Objekte in Meschede und Waltrop. Aus der Veräußerung von insgesamt drei Immobilien (Bornhoeved, Tornesch und Neumünster/Röntgenstr.) im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein kumulierter Buchgewinn vor Veräußerungskosten von T€ 32 (Vj.: T€ 91) erzielt.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten Bewertungsgutachten weisen Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 64.650 aus. Die Restbuchwerte der Immobilien vor außerplanmäßiger Zu- bzw. Abschreibung betragen T€ 59.898. Damit liegen die Marktwerte per Saldo um T€ 4.821 über den Buchwerten.

Einer dauerhaften Wertminderung wird objektbezogen 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.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 36.286,13 stehen im Zusammenhang mit dem Umzug der Gesellschaft von München nach Gräfelfing.

**(5) Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 1.1.2016 .....	26.339.070,82	14.956.536,20	41.295.607,02
Zugänge .....	12.500,00	0,00	12.500,00
Abgänge .....	140.000,00	0,00	140.000,00
Stand 31.12.2016 .....	<u>26.211.570,82</u>	<u>14.956.536,20</u>	<u>41.168.107,02</u>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2016 .....	140.000,00	352.000,00	492.000,00
Abgänge .....	140.000,00	0,00	140.000,00
Stand 31.12.2016 .....	<u>0,00</u>	<u>352.000,00</u>	<u>352.000,00</u>
<b>Buchwerte</b>			
Stand 1.1.2016 .....	<u>26.199.070,82</u>	<u>14.604.536,20</u>	<u>40.803.607,02</u>
Stand 31.12.2016 .....	<u>26.211.570,82</u>	<u>14.604.536,20</u>	<u>40.816.107,02</u>

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

	31.12.2016
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14") .....	12.500,00
Zugänge Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt .....	<u>12.500,00</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.

Die BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15.Juni 2016 nach einer Abschlusszahlung an die bisherigen Gesellschafter liquidiert. Die nach dieser Abschlusszahlung verbliebenen Vermögenswerte wurden von der BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co KG übernommen.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
<b>Verbundene Unternehmen</b>		
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ("IC 07") .....	4.642.248,34	4.642.248,34
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12") .....	2.084.764,36	2.084.764,36
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ("IC 13") .....	0,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06") .....	3.420.951,71	3.420.951,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ("BBV 08") .....	9.133.776,50	9.133.776,50
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14") .....	6.570.917,34	6.558.417,34
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
Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt .....	<u>26.211.570,82</u>	<u>26.199.070,82</u>
<b>Beteiligungen</b>		
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15") .....	4.236.618,99	4.236.618,99
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02") .....	117.193,56	117.193,56
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10") .....	10.250.723,65	10.250.723,65
Beteiligungen, gesamt .....	<u>14.604.536,20</u>	<u>14.604.536,20</u>
Finanzanlagen, gesamt .....	<u>40.816.107,02</u>	<u>40.803.607,02</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 % 31.12.2016	Eigen- kapital 31.12.2016	Jahres- ergebnis 2016
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
IC 07 .....	78,16	9.217.168,93	342.834,09
IC 12 .....	53,95	6.848.564,67	72.057,16
IC 13 .....	57,37	105.595,09	67.804,28
BBV 06 .....	62,23	6.399.612,70	4.353.120,43
BBV 08 .....	58,22	-229.638,78	-1.304.166,99
BBV 14 .....	51,01	7.786.457,98	2.318.867,58
GPVM .....	100,00	87.065,03	52.348,15
FV03 .....	100,00	32.065,36	-10.269,43
FV06 .....	100,00	52.568,67	12.864,77
FV09 .....	100,00	45.827,50	-19.002,20
FV10 .....	100,00	49.340,66	9.571,19
FV14 .....	100,00	46.123,87	8.671,51
<b>Beteiligungen</b>			
IC 15 .....	48,17	14.148.710,99	67.225,78
BBV 02 .....	42,02	292.069,37	-13.670,53
BBV 10 .....	45,16	6.616.305,88	1.711.137,91

## (6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2016	Vorjahr
Forderungen gegenüber Mietern .....	283.120,17	293.245,79
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr .....	<u>177.387,44</u>	<u>73.554,66</u>
Forderungen Lieferung und Leistungen, gesamt .....	<u>460.507,61</u>	<u>366.800,42</u>

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Die Forderungen gegenüber Mietern betreffen im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, davon € 138.494,26 gegenüber der Mieterin Sparkasse Südholstein. Bezüglich eines Anteils von 54% dieses Betrages besteht ein Anspruch der Mieterin gegenüber der Gesellschaft auf Erstattung von Kosten für Umbauten, für welche die Gesellschaft bereits eine entsprechende Rückstellung gebildet hat. Nach Vorliegen derzeit noch ausstehender Dokumentationen über die durchgeführten Maßnahmen wird die Forderung im Verrechnungswege ausgeglichen. Der verbleibende Forderungsbetrag betrifft die Nebenkostenabrechnung 2015 sowie Mietforderungen für den Monat Dezember 2016, u.a. im Zusammenhang mit der indexbedingten Mieterhöhung für die Zeit ab dem 21. Dezember 2016.

Bei der Nebenkostenschätzung für das abgelaufene Geschäftsjahr sind die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen aufgerechnet. Vorauszahlungsüberhänge bestehen nicht.

Alle Forderungen sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

Wertberichtigt wurden drei Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von T€10.

**(7) Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	Vorjahr
Auseinandersetzungsguthaben BBV 09 .....	10.154.246,87	10.016.959,57
Forderungen aus einem Darlehen an die BBV10 .....	2.212.626,59	0,00
Forderungen aus einem Darlehen an die IC07 .....	50.720,83	454.025,00
Übrige .....	23.133,87	38,04
Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern .....	8.731,40	25.510,44
Geleistete Mietkautionen .....	<u>7.695,00</u>	<u>7.650,00</u>
Sonstige Vermögensgegenstände, gesamt .....	<u>12.457.154,56</u>	<u>10.504.183,05</u>
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen: .....	<u>2.263.347,42</u>	<u>454.025,00</u>
- davon gegenüber Dritten .....	<u>10.193.807,14</u>	<u>10.050.158,05</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: .....	<u>12.042.489,19</u>	<u>9.022.913,61</u>
-gegenüber verbundenen Unternehmen .....	2.212.626,59	0,00
-gegenüber Dritten .....	9.829.862,60	9.022.913,61
Auseinandersetzungsguthaben BBV 09 .....	9.822.167,60	9.015.263,61
Darlehen BBV10 .....	2.212.626,59	
Mietkaution .....	<u>7.695,00</u>	<u>7.650,00</u>
	<u>12.042.489,19</u>	<u>9.022.913,61</u>

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die im Jahr 2013 gekündigten Anteile an BBV 09 wurde durch den bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 mit € 10,02 Mio. festgestellt. Das Auseinandersetzungsguthaben war fällig am 31. 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.

Am 30. Mai 2016 ist eine erste Rate in Höhe von 100.226,71 auf diese Forderung eingegangen. Vom 1.Juni bis 31. Dezember 2016 sind Zinsforderungen auf das Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von € 231.856,58 entstanden.



Das mit 3% p.a. verzinste Gesellschafterdarlehen an das verbundene Unternehmen IC 07 wurde gewährt, um das höher verzinsliche Hypothekendarlehen abzulösen. Die Forderung wurde am 10. Januar 2017 durch Zahlung in Höhe von € 50.000,00 ausgeglichen.

Mit Vertrag vom 6. Juli 2016 hat die Fair Value AG der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co KG (BBV 10) ein Darlehen in einer Höhe von € 1.500.000,00 gewährt. Die Verzinsung beträgt 4,5% p.a. auf die jeweils in Anspruch genommene Darlehenssumme. Das Darlehen dient zur anteiligen Finanzierung von Umbaumaßnahmen im Objekt Eisenhüttenstatt, und wird bei einem etwaigen Verkauf des Objektes, spätestens jedoch am 30. Juni 2018 zur Rückzahlung fällig. Mit Nachtrag vom 22. Dezember 2016 wurde der Kreditrahmen auf 3.000.000,00 erhöht. Per 31. Dezember 2016 sind € 2.200.000,00 an die BBV 10 ausgezahlt. Die Zinsforderung per 31. Dezember 2016 beläuft sich auf € 12.626,59.

#### **(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 der BaFin für 2017 abgegrenzt

#### **(10) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung**

Es besteht eine Altersversorgungszusage gegenüber dem Vorstandsmitglied Frank Schaich der Gesellschaft, für die eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen wurde. Danach wird ein Versorgungskapital von € 127.370,24 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 01.01.2016 .....	117.510,00
Dienstzeitaufwand .....	11.138,00
Zinsaufwand .....	3.948,00
Stand 31.12.2016 .....	<u>132.596,00</u>
Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs	
Stand 01.01.2016 .....	125.901,39
Einzahlungen des Arbeitgebers .....	5.215,20
Erträge .....	3.453,16
Stand 31.12.2016 .....	<u>134.569,75</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2016 .....	<u>1.973,75</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2015 .....	<u>8.391,39</u>

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Abzinsungssatz beträgt 3,45% p.a. Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von € 9.923. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Die erwarteten Rentensteigerungen sind mit 1,41% berücksichtigt. Weiterhin wurde keine Fluktuation unterstellt.

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem geschäftsplanmäßigen Deckungskapital des Versicherungsvertrags zuzüglich eines etwa vorhandenen Guthabens aus Beitragsrückerstattungen (sog. unwiderruflich zugewiesene Überschussbeteiligung) und wurde von der Allianz Lebensversicherungs-AG, Berlin, ermittelt. 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 01.01.16	Ausschüttung	Jahres- überschuss	Stand 31.12.2016
Gezeichnetes Kapital .....	28.220.646,00	0,00	0,00	28.220.646,00
abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile .....	-162.620,00	0,00	0,00	-162.620,00
Ausgegebenes Kapital .....	28.058.026,00	0,00	0,00	28.058.026,00
Kapitalrücklage .....	51.265.250,41	0,00	0,00	51.265.250,41
eigener Anteile unter pari .....	22.952,05	0,00	0,00	22.952,05
Bilanzgewinn .....	3.507.253,25	-3.507.253,25	6.168.224,52	6.168.224,52
Eigenkapital, gesamt .....	<u>82.853.481,71</u>	<u>-3.507.253,25</u>	<u>6.168.224,52</u>	<u>85.514.452,98</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 in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 dazu ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten in auf Inhaber lautende Stückaktien im Umfang bis zu € 14.110.323,00 zu begeben.

**Bedingtes Kapital** - Die Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 hat das Grundkapital um € 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

**Kapitalrücklage** - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Daneben wurde das in 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von T€ 28.220 in die Kapitalrücklage eingestellt.

**Eigene Anteile** - Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2016 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 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** -Der Hauptversammlung im Jahr 2017 wird auf Vorschlag des Vorstandes vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von € 0,40 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 556.619,32 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 5.611.605,20 entspricht rund 91,0% des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

## (12) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2016	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
<b>Personalbereich</b>					
Tantiemen .....	423.128,80	423.128,80		371.410,19	371.410,19
Urlaubsverpflichtungen .....	15.507,49	15.507,49	0,00	6.496,04	6.496,04
Berufsgenossenschaftsbeiträge .....	852,90	374,75	478,15	780,45	780,45
Rückstellungen im Personalbereich, gesamt .....	<u>439.489,19</u>	<u>439.011,04</u>	<u>478,15</u>	<u>378.686,68</u>	<u>378.686,68</u>
<b>Sonstige</b>					
Rechnungsnachlauf .....	279.014,60	202.399,19	10.900,00	95.148,00	160.863,41
Nebenkostenschätzung .....	169.616,78	137.986,94	0,00	148.898,26	180.528,10
Aufsichtsratsvergütung .....	35.177,74	35.177,74	0,00	47.740,74	47.740,74
Kosten des Jahresabschlusses .....	92.566,50	73.686,50	0,00	61.000,00	79.880,00
Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung .....	78.000,00	66.737,08	0,00	75.000,00	86.262,92
Sonstige Rückstellungen, gesamt .....	<u>654.375,62</u>	<u>515.987,45</u>	<u>10.900,00</u>	<u>427.787,00</u>	<u>555.275,17</u>
Sonstige Rückstellungen, insgesamt .....	<u>1.093.864,81</u>	<u>954.998,49</u>	<u>11.378,15</u>	<u>806.473,68</u>	<u>933.961,85</u>

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

Die Zuführung Tantieme beinhaltet neben der Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr auch die von Fair Value anteilig zu tragende und zum 31. März 2017 fällige Abfindungszahlungen an den zu diesem Zeitpunkt ausscheidenden Vorstandsvorsitzenden Frank Schaich (siehe auch Anhangsangabe 28).

## (13) Anleihen

Am 14. Januar 2015 hatte der Vorstand beschlossen, eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von € 8.460.000,00 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu begeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Wandelanleihe bot ein Wandlungsrecht in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von € 2,00 je Aktie und wurde mit 4,5% p.a. verzinst. Die Gläubiger der am 19. Januar 2015 begebenen und ursprünglich bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe 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 € 8,81 Mio. wurde fristgerecht bezahlt.

**(14) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr .....	1.115.131,85	1.193.513,51
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren .....	22.550.823,93	18.338.921,65
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren .....	<u>6.541.248,54</u>	<u>0,00</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gesamt .....	<u>30.207.204,32</u>	<u>19.532.435,16</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert .....	<u>30.207.204,32</u>	<u>19.532.435,16</u>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Tilgungen in Höhe von insgesamt € 2.239.271,32 vorgenommen. Hierin enthalten sind Sondertilgungen in Höhe von € 1.059.000,00 im Zusammenhang mit den Verkäufen von drei Objekten aus dem Direktbesitz. Diese wurden vollständig mit der variabel verzinslichen Darlehenstranche der Westdeutsche ImmobilienBank AG („WIB“; Kredit II) verrechnet. Ferner wurde die am 19. Januar 2015 ausgegebene Wandelschuldverschreibung in Höhe von € 8.460.000,00 vorfristig vollständig zurückgezahlt, da auf Grund des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung durch Erklärung vom 19. Februar 2016 die Rückzahlung gemäß Anleihebedingung in Höhe von 103% vom Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag 19. Februar 2016 verlangt haben.

Der Stand des festverzinslichen Darlehens der WIB (Kredit I) zum 31. Dezember 2016 betrug € 8.800.000,00 der Stand der variabel verzinslichen Darlehen der WIB (Kredit II) betrug € 5.914.000,00.

Der Stand des im Jahre 2015 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Langenfeld begründeten festverzinslichen Darlehens bei der Stadtsparkasse Langenfeld (Kredit III) zum 31. Dezember 2016 betrug € 2.637.273,10.

Neu begründet wurde im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung Darlehen bei der Stadtsparkasse Langenfeld mit nominal € 2.000.000,00 (Kredit IV) sowie bei der Capital Bank GRAWE (Kredit V) mit nominal € 7.000.000,00. Der Stand dieser Darlehen zum 31. Dezember 2016 lautet auf € 1.942.801,86 (Kredit IV) und € 7.000.000,00 (Kredit V)

Darüber hinaus wurde zur anteiligen Finanzierung des im Jahre 2015 erworbenen Objektes in Neubrandenburg ein Darlehen mit nominal € 4.000,000,00 bei der Volksbank Mittweida begründet (Kredit VI). Der Stand dieses Darlehens zum 31. Dezember 2016 beträgt € 3.913.145,87.

Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	<b>Kredit I</b> Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	<b>Kredit II</b> Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	<b>Kredit III</b> Sparkasse Langenfeld
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 10.000.000	€ 14.640.700	€ 2.741.000
Stand 31.12.2016	€ 8.800.000,00	€ 5.914.000,00	€ 2.637.273,10
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen
Endfällig / fest bis	30.6.2019	30.6.2019	30.3.2020
Verzinsung	Festzins 2,55% über die gesamte Laufzeit	3-Monats-Euribor zuzüglich 1,27% Marge	Festzinssatz 1,55% über die gesamte Laufzeit
Besicherung	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinssicherung	Keine	Keine	Keine
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 Nettomiet-einkünfte 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 Nettomiet-einkünfte müssen den Kapital-dienst zu mindestens 120% decken. Bei Unterschrei-tung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.	Keine

	<b>Kredit IV</b> Sparkasse Langenfeld	<b>Kredit V</b> Capital Bank, GRAWE Gruppe AG, Graz	<b>Kredit VI</b> Volksbank Mittwaida
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 2.000.000	€ 7.000.000	€ 4.000.000
Stand 31.12.2016	€ 1.942.801,86	€ 7.000.000	€ 3.913.138,37
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen	keine laufende Tilgungsverpflichtung	monatliche Tilgung
Endfällig / fest bis	30.3.2020	15.2.2019	1.8.2026
Verzinsung	Festzins 1,69% p.a.	3-Monats EURIBOR zuzüglich 4,0% Marge p.a. mindestens 4,0% p.a.	Festzins 2,25% p.a.
Besicherung	Grundsulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Verpfändung von Geschäftsanteilen an der BBV14, Zessionsforderung gegenüber BBV09 sowie Grundsuld 1.169 Mio€ auf das Grundstück Chemnitz, Hartmannstr.	Grundsulden an der erworbenen Immobilien Neubrandenburg und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinssicherung	Keine	Keine	Keine
Covenants			
Beleihungsgrenze (LTV)	Keine	Keine	52%; bei Unterschreitung Teiltilgung innerhalb von 6 Monaten
Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)	Keine	Keine	Mindestnettokaltmiete von € 588.000,00 p.a.

Die Covenants für Kredit I, II und VI waren zum 31. Dezember 2016 eingehalten.



### (15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten betreffen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte und sind innerhalb eines Jahres fällig.

### (16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

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

	31.12.2016	Vorjahr
GP Value Management GmbH, München .....	73.056,67	32.500,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München .....	35.344,58	30.000,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München .....	35.339,16	25.000,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München .....	40.418,61	50.000,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München .....	35.339,16	25.000,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München .....	35.339,16	25.000,00
IC Fonds & Co Gewerbeportfolio Deutschland 13KG (IC 13) .....	87.246,75	0,00
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG .....	58.748,43	0,00
IC Fonds & Co Gewerbeobjekte Deutschland 15 KG (IC 15) .....	115.830,71	100.000,00
	<hr/>	<hr/>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen, gesamt ....	<u>516.663,23</u>	<u>287.500,00</u>

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen belaufen sich auf insgesamt € 301.085,77; 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. Weiterhin bestehen Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen für von der Fair Value erworbene Objekte gegenüber der IC 13 in Höhe von € 87.246,75, gegenüber der IC 15 in Höhe von € 15.830,71 sowie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aus der Weiterbelastung von Personalkosten des Vorstands Frank Schaich.

Die Darlehen und sonstigen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

**(17) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	Vorjahr
Kreditorische Debitoren .....	46.164,38	45.936,06
Übrige .....	349,37	144,33
Verbindlichkeiten ggü. Verkäufern von Gesellschaftsanteilen .....	0,00	927,01
Zinsabgrenzung Wandelschuldverschreibung .....	0,00	191.837,50
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer .....	77.734,45	219.668,69
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt .....	124.248,20	458.513,59

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig.

**(18) Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Mietzahlungen ausgewiesen, die den Monat Januar 2017 betreffen, aber bereits im Monat Dezember 2016 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 setzt sich zusammen aus einer Grundvergütung von netto € 150.000,00 und aus einer variablen Vergütung in Höhe von 0,15% der kontrahierten Soll-Mieterträge ohne Nebenkostenumlage des Fair Value-Konzerns. Für das Geschäftsjahr 2016 ergab sich ein Aufwand von € 138.367,85 zzgl. Umsatzsteuer. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2018.

**Property Management Verträge** – Mit der ICIS bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr 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. Die Vergütung beträgt grundsätzlich 3 % der Jahres-Istmieten 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 wurde fristgemäß zum 31. Dezember 2016 gekündigt.

Die auf das Geschäftsjahr 2016 entfallende Vergütung betrug € 223.085,44 zzgl. Umsatzsteuer. Darüber hinaus wurden für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien € 45.945,03, sowie für die Vermittlung von neuen Mietern € 5.879,55 zzgl. Umsatzsteuer vergütet.

Für die Zeit ab dem 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft am 10./16. November 2016 mit der DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, einen Verwaltervertrag für die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des direkt gehaltenen Grundbesitzes abgeschlossen.

Die Vergütung für die kaufmännische Bewirtschaftung beträgt grundsätzlich netto 3% der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten; für die Immobilien in Meschede, Neubrandenburg und Potsdam wurde ein Vergütungssatz von netto jeweils 5 % vereinbart.

Für über die Betreuung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehende technische Dienstleistungen (Ausschreibung, Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme der Leistungen) erhält der Verwalter netto 5 % der in Rechnung gestellten Maßnahmen ab Rechnungsbeträgen von netto € 3.000 je Maßnahme.

Für die erfolgreiche Vermittlung von Mietverträgen gelten laufzeitabhängige Vermittlungsprovisionen zwischen einer und vier Monatsnettokaltmieten zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Für Verlängerungen bestehender Mietverträge beträgt die Vergütung die Hälfte der vorgenannten Sätze. Bei Vermittlung eines Mietvertrages durch einen Dritten erhält der Verwalter eine Koordinierungspauschale in Höhe der Nettokaltmieten eines Monats.

**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€ 2.801 (Vorjahr: T€ 2.044) bei der BBV 08, in Höhe von T€ 1.104 (Vorjahr: T€ 1.879) bei der BBV 10 und in Höhe von T€ 1.882 (Vorjahr: T€ 1.825) bei der BBV 14.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### (20) Umsatzerlöse

	2016	Vorjahr
Mieten		
Direktbesitz .....	4.903.458,67	3.773.212,17
Mieterumlagen		
Direktbesitz .....	1.105.570,24	636.595,90
Umsatzerlöse, gesamt .....	6.009.028,91	4.409.808,07

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 1.599.

Grund hierfür sind zum einen Mehreinnahmen aus der Berücksichtigung der im Jahr 2015 erworbenen Objekte für das gesamte Jahr 2016. Gegenläufig wirkten verminderte Einnahmen nach Veräußerungen von drei Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr.

**(21) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen**

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

	2016	Vorjahr
Planmäßige Abschreibungen		
auf Sachanlagen (Grundstücke und Bauten) .....	1.446.759,35	1.029.853,36
Instandhaltungskosten .....	532.214,28	171.308,19
Energiekosten und Wasserverbrauch .....	463.978,63	272.190,16
Kosten der Objektverwaltung .....	223.075,44	111.309,11
Grundsteuern .....	178.449,76	182.231,46
Gartenpflege / Reinigung .....	143.320,47	73.083,84
Nicht anrechenbare Vorsteuer .....	92.318,60	88.727,53
Sonstige Objektkosten .....	3.912,19	93.140,78
Versicherungen .....	51.405,59	22.198,43
Straßenreinigung / Müllabfuhr .....	42.004,91	37.677,83
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten .....	38.638,64	81.577,66
Wartung und Betrieb technische Anlagen .....	30.530,31	24.194,84
Technische Gebäudeunterhaltung .....	19.282,89	9.707,37
Kosten der Vermietung .....	7.899,55	5.389,58
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen, gesamt .....	<u>3.273.790,61</u>	<u>2.202.590,14</u>

Die Veränderung der immobilienbezogenen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung von Aufwendungen der im Jahre 2015 neu erworbenen Objekte sowie der Veräußerung von drei Immobilien im Jahr 2016.

**(22) Allgemeine Verwaltungskosten**

	2016	Vorjahr
Personalaufwand		
Gehälter .....	750.810,61	688.719,91
Soziale Abgaben .....	36.250,08	34.069,11
Aufwendungen für Altersversorgung .....	16.784,80	15.049,00
Personalaufwand, gesamt .....	<u>803.845,49</u>	<u>737.838,02</u>
Nicht anrechenbare Vorsteuern .....	215.827,87	598.675,94
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS) .....	184.186,48	142.185,71
Kosten der Jahresabschlussprüfung .....	156.895,75	119.406,00
Rechts- und Beratungskosten .....	168.714,16	1.466.036,98
Kosten der Kapitalbeschaffung .....	83.202,01	2.310.295,87
Laufende Kosten Börsennotierung und Research .....	69.680,19	84.824,97
Übrige .....	139.963,79	298.165,96
Kosten Hauptversammlung .....	60.734,87	39.422,74
Mieten einschl. Nebenkosten .....	52.837,25	47.157,50
Kosten des Geschäftsberichts .....	45.498,98	80.058,35
Vergütung Aufsichtsrat .....	50.845,63	31.322,74
Kosten Wertgutachten .....	31.248,56	91.564,46
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren .....	20.829,44	22.999,10
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten .....	18.828,49	17.863,96
Kfz- u. Reisekosten .....	17.318,96	40.378,52
Abschreibungen		
auf Immaterielle Vermögensgegenstände .....	3.046,44	540,93
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung) .....	1.592,46	1.543,49
auf Geringwertige Vermögensgegenstände .....	0,00	744,34
Abschreibungen, gesamt .....	<u>4.638,90</u>	<u>2.828,76</u>
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt .....	<u>2.125.096,82</u>	<u>6.131.025,58</u>

Die Reduzierung der Verwaltungskosten beruht im Wesentlichen auf den Wegfall der im Jahre 2015 angefallenen Kosten zur Kapitalbeschaffung und Kapitalerhöhung. Der Personalaufwand im abgelaufenen Geschäftsjahr enthält aus Stetigkeitsgründen (wir verweisen hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 29) auch die vertraglich vereinbarte Umlage in Höhe von 70% der kurzfristigen Vergütungsbestandteile für den ab dem 1. März 2016 durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vergüteten Vorstand Frank Schaich. Dieser hat sein Amt als Vorstand der DEMIRE zum Ablauf des 31. Oktober 2016 und sein Amt als Vorstand der Gesellschaft zum Ablauf des 31. März 2017 niedergelegt.

Im Jahresdurchschnitt wurden ohne Vorstandsmitglieder drei Mitarbeiter (2015: 3) beschäftigt.

### (23) Sonstige betriebliche Erträge

	2016	Vorjahr
Weiterbelastung von Kosten u. ä. ....	137.464,97	29.981,56
Erträge aus Anlageverkäufen .....	62.187,72	390.552,61
Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen .....	46.594,76	0,00
Vergütung als geschäftsführende Kommanditistin .....	31.955,70	25.563,84
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen .....	11.378,15	26.389,03
Erträge aus der Zuschreibung Grundstücke und Gebäude .....	0,00	165.172,00
Sonstige betriebliche Erträge, gesamt .....	<u>289.581,30</u>	<u>637.659,04</u>

Die Erträge aus Anlagenverkäufen ergaben sich aus der Veräußerung der Objekte in Neumünster (T€ 41) und Tornesch (T€ 21). Weiterbelastet wurden Baukostenzuschüsse sowie Forderungen im Rahmen der Vergleichsvereinbarung mit der Sparkasse Südholstein. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i.H.v. T€ 11 enthalten.

### (24) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2016	Vorjahr
Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen .....	182.000,00	120.000,00
Ausbuchung von Forderungen .....	45.229,38	8.319,33
Verluste aus Anlagenverkäufen .....	30.641,10	123.637,00
Übrige .....	0,00	19,24
Zuführung zur Einzelwertberichtigung .....	0,00	753.098,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen, gesamt .....	<u>257.870,48</u>	<u>1.005.074,49</u>

Der Verlust aus Anlagenverkäufen betrifft das Objekt Bornhoeved. Die Ausbuchungen von Forderungen betreffen hauptsächlich die Sparkasse Südholstein und die getroffene Vergleichsvereinbarung hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen. Der Ausbuchung steht ein Ertrag in Höhe von € 46.594,76 aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (ausgewiesen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen) gegenüber.

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

	2016	Vorjahr
Gewinnausschüttungen		
BBV 06 .....	131.362,50	0,00
BBV 03 .....	72.883,00	0,00
BBV 14 .....	0,00	844.875,00
Vorabausschüttungen		
IC 03	0,00	115.823,66
BBV 06 .....	4.729.050,00	0,00
BBV 14 .....	849.150,00	0,00
IC 15 .....	523.358,92	259.992,29
IC 12 .....	0,00	110.132,66
BBV 03 .....	0,00	1.779.260,96

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 5.782.445,50 (Vj. € 2.850.092,28) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

**(26) Zinsergebnis**

	2016	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	-1.036.253,23	-950.483,46
Ausgleichzahlung Swap .....	0,00	-863.000,00
Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung Zinsswap .....	0,00	849.544,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	<u>256.821,03</u>	<u>17.899,59</u>
Zinsergebnis, gesamt .....	<u><u>-779.432,20</u></u>	<u><u>-946.039,06</u></u>

In den Zinserträgen sind € 24.964,45 (Vj. € 15.712,50) aus verbundenen und beteiligten Unternehmen sowie € 231.856,58 aus der Verzinsung des Auseinsetzungsguthabens bei der BBV 09 enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 2.337,34 (Vj. € 646,52) Zinsen an verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 494,84 (Vj. € 1.057,00). Im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Wandschuldverschreibung sind Zinsaufwendungen und Rückzahlungsprämien von insgesamt € 356.222,25 entstanden.



Der laufende Zinsaufwand stieg im Vorjahresvergleich hauptsächlich in Folge der Zinsbelastung aus der vorzeitigen Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung sowie der Aufnahme neuer Darlehen. Die erhöhte Zinsbelastung wurde durch positive Zinseffekte im Rahmen von Sondertilgungen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr € 1.059.000,00 (Vj. € 4.124.000,00) betragen haben, gemindert.

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

Zum Abschlussstichtag bestanden keine derivativen Finanzinstrumente oder Bewertungseinheiten.

### **(28) Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 enthalten.

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

#### **Vorstand**

Die Bezüge des Vorstands Frank Schaich für die Geschäftsjahre 2016 und 2015 setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	Vorjahr
Festvergütungen		
Festgehalt und Umlage Festgehalt DEMIRE .....	170.833,33	220.000,00
Sachbezüge und Sonstige .....	10.641,51	12.178,00
Beitragsorientierte Leistungszusage zur Altersversorgung .....	2.797,47	16.784,80
Variable Vergütungen .....	141.410,70	214.362,54
Ausscheidungsbedingte Abfindungszahlung .....	226.100,00	0,00
Verzinsung Pensionsrückstellung .....	0,00	-4.252,00
Vorstandsvergütung, gesamt .....	<u>551.783,01</u>	<u>459.073,34</u>

Die Vergütung des Vorstandes Frank Schaich erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Monate Januar und Februar 2016 gemäß Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft, der zum Ablauf des Monats Februar 2016 aufgehoben wurde. Mit Wirkung ab dem 1. März 2016 wurde Herr Schaich aufgrund seiner zusätzlichen Bestellung als Vorstandsmitglied der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE) gemäß VorstandsDienstvertrag mit der DEMIRE vergütet. Die dort geregelten kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen wurden durch Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 70 % von der Gesellschaft getragen. Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung vom 31. Oktober 2016 zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vereinbarten Abgeltungsbeträgen für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen. Von diesen Beträgen entfallen € 141.410,70 auf variable Vergütungsbestandteile für das abgelaufene Geschäftsjahr und € 226.100,00 auf die ausscheidensbedingte Abfindungszahlung inklusive Nebenleistungen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen des Vorstandes wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

### **Aufsichtsrat**

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2016 Vergütungen in Höhe von € 47.740,74 (Vj. € 35.177,74) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen des Aufsichtsrates wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

### (30) Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

#### 1. Aufsichtsrat

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

Name Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit		Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 02.02.2015	ab 01.02.2015	bis 10/2014 seit 11/2014 seit 11/2014 seit 06/2015 seit 07/2016	Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg Gründer und Komplementär der Obotritia Capital KGaA, Potsdam Aufsichtsratsvorsitzender der 1801 Deutsche Leibrenten AG Mitglied des Verwaltungsrats der Social Commerce SE
Markus Drews Stellvertretender Vorsitzender	ab 01.03.2016	seit 12/2014 seit 04/2016	Vorstand (COO) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG stell. Vorsitzender des Aufsichtsrats bei BF Direkt AG, Stuttgart
Prof. Andreas Steyer	ab 01.03.2016	seit 04/2013	Vorstandssprecher der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02.02.2015 Mitglied ab 02.02.2015	ab 10/ 2007 bis 28.02.2016	seit 1977 seit 2002	Universitätsprofessor (emeritiert 2009) stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG, Freiburg
Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender	ab 07/2007 bis 29.02.2016	seit 07/2009 bis 08/2011 von 08/2011 bis 04/2013 seit 05/2013	Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe Vorstandsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG Aufsichtsratsvorsitzender der GIEAG Immobilien AG

## 2. Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	derzeit bestellt bis
Frank Schaich, CEO	57	17.09.2007	31.03.2017
Patrick Kaiser, CFO	41	01.11.2016	31.10.2019

**(31) 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 Stimmrechtsanteile zu:

1. Herr Rolf Elgeti, Potsdam, hat uns am 7. Januar 2016 mitgeteilt, dass unter Einbeziehung der von ihm beherrschten Unternehmen Obotritia KGaA, Obotritia Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH und Jägersteig Beteiligungs GmbH sein Stimmrechtsanteil am 23. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
2. Die Invesco Ltd. Hamilton, Bermuda, hat uns am 12. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 23. Dezember 2015 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
3. Die Federale Assurance, Brüssel, Belgien, hat uns am 28. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 21. Dezember 2015 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
4. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat uns am 29. Februar 2016 mitgeteilt, dass ihre Gesamtstimmrechtsanteile von 77,70% am 23. Februar 2016 von folgenden Tochterunternehmen gehalten werden:

FVR Beteiligungsgesellschaft Erste GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente GmbH: 9,93 %  
 FVR Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH: 8,17 %

**(32) Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der von der Gesellschaft aufgestellte Konzernabschluss wird in den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einbezogen, welche den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

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

Am 1. Februar 2017 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.

**(33) Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Wir versichern 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 24. März 2017

Fair Value REIT-AG, München

gez. Frank Schaich

gez. Patrick Kaiser

**Lagebericht**  
**der Fair Value REIT-AG**  
**zum 31.12.2016**

**GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS**

**Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell**

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in Gräfelfing, Landkreis 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 Aktionärebene 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 31.12.2016 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value 31.12.2016	Ist-Größe Fair Value 31.12.2015
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%	21,7%	21,7%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	91,9%	90,7%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%	100,0%
§ 13	Ausschüttung an die Aktionäre - EA Ausschluss des Immobilienhandels -	Mind. 90%	91,0%	n/a 1)
§ 14	Konzern	Max. 50%	34,9%	31,3%
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	62,7%	59,6%

1) Im Jahr 2016 hat die Hauptversammlung beschlossen, 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 2016 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio auf Konzernebene 33 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr: 40 Immobilien mit Marktwerten von rund 300 Mio. €).

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 9 Mio. € resultierte aus Verkäufen von sieben Objekten mit Vorjahresmarktwerten in Höhe von insgesamt 19 Mio. € und aus Aufwertungen bzw. Zugängen im Rahmen von Baumaßnahmen im Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2016 um insgesamt 10 Mio. €.

### *Direktinvestitionen*

Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 16 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 17 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 72.615 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 71.251 m<sup>2</sup>). Die Veränderung resultierte aus dem Verkauf von drei überwiegend als Bankfilialen genutzten Objekten in Schleswig-Holstein (Bornhöved, Neumünster, Tornesch) und dem Erwerb von zwei Handelsimmobilien (Meschede, Waltrop) in Nordrhein-Westfalen, die bisher vom Tochterunternehmen BBV 06 gehalten wurden.

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 64,7 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit geringfügig unter dem (like-for-like) Vorjahreswert von 65,0 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2016 bei insgesamt 5,1 Mio. €; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 96,3 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,3 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 95,8 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von ebenfalls 5,3 Mio. €).

### Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Das Unternehmen ist an insgesamt neun Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 10), fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und an einer Komplementär-GmbH beteiligt (siehe Anhang Nr. 5). Dabei handelt es sich um 12 verbundene Unternehmen (Vorjahr: 13), hiervon vier Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Weitere drei Gesellschaften (Vorjahr: drei) sind Beteiligungen mit Stimmrechtsanteilen unter 50%, davon zwei Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Zwei verbundene Unternehmen und eine Beteiligungsgesellschaft stehen nach Veräußerung ihres Immobilienbesitzes zur Liquidation an.

### Verbundene Unternehmen

Ein verbundenes Unternehmen (BBV 03) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr im Zuge der Liquidation aufgelöst. Zudem wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Beteiligungsobjekte durch verbundene Unternehmen veräußert (Ahaus – 2 Objekte, Meschede, Lippetal-Herzfeld, Radevormwald, Waltrop). Davon wurden die beiden Objekte in Meschede und Waltrop zum Jahresende 2016 in den Direktbesitz der Gesellschaft übernommen.

Damit halten die verbundenen Unternehmen zum Bilanzstichtag sieben Immobilien im Bestand nach 13 Immobilien zum Vorjahresende. Die Gesamtmietflächen dieser Objekte summieren sich auf rund 77.745 m<sup>2</sup> (Vorjahresbestand: 96.690 m<sup>2</sup>). Die Marktwerte der durch die verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 121,5 Mio. € zum 31.12.2016 liegen per Saldo um 3,2 % über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert der Bestandsimmobilien der verbundenen Immobilien von 117,7 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch verbundene Unternehmen gehaltenen Immobilien summierten sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt 8,9 Mio. € und lagen um 0,3 Mio. € über dem vergleichbaren (like-for-like) Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 8,6 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 94,8 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von rund 9,3 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 92,5 %).

### Beteiligungen

Die Beteiligungsgesellschaften halten unverändert zum Vorjahresende 10 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 103.906m<sup>2</sup> im Bestand. Die Marktwerte dieser Objekte wurden zum 31.12.2016 mit insgesamt 104,4 Mio. € ermittelt. Diese Summe liegt um 6,5 Mio. € bzw. um 6,6 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert von 97,9 Mio. €.

Der Wertzuwachs der zehn Beteiligungsobjekte ist ein Saldo aus Wertminderungen von insgesamt 0,4 Mio. € bei drei Beteiligungsobjekten und Werterhöhungen von insgesamt rund 6,9 Mio. € bei sieben Beteiligungsimmobilen. Der Wertzuwachs betrifft mit insgesamt 6,3 Mio. € zu 91 % das Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt (4,2 Mio. €) sowie das Bürogebäude in Quickborn (2,1 Mio. €) und resultiert aus erfolgreichen Nachvermietungen und durchgeführten Umbaumaßnahmen im Objekt Eisenhüttenstadt sowie der Mietvertragsverlängerung des Mieters comdirectbank AG in Quickborn.

Die kontrahierten Vertragsmieten des Bestandsportfolios der Beteiligungsgesellschaften zum 31. Dezember 2016 von insgesamt 7,8 Mio. € lagen um 0,1 Mio. € bzw. 1 % unter dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 7,9 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 83,0 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 9,4 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 80,7 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 9,8 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.

Durch die sukzessive Einsparung von Verwaltungskosten im Beteiligungsbereich soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden. Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft 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 Herrn Frank Schaich und Herrn Patrick Kaiser aus zwei Personen.

Herr Schaich verfügt über eine mehr als 30-jährige Erfahrung im Erwerb, im Bestandsmanagement und in der Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland, Nordamerika und den Niederlanden sowie in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds. Herr Schaich hat am 31. Oktober 2016 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft sein Amt mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2017 niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen. Die Niederlegung steht im Zusammenhang mit der zum Ablauf des 31. Oktober 2016 erfolgten Niederlegung des Vorstandsmandates von Herrn Schaich bei der Mehrheitsaktionärin DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE).

Herr Kaiser wurde mit Wirkung ab dem 1. November 2016 für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Herr Kaiser ist zugleich kaufmännischer Leiter und Prokurist der DEMIRE, Geschäftsführer der DEMIRE Immobilien Management GmbH sowie der DEMIRE Einkauf GmbH. Herr Kaiser verfügt über eine langjährige Erfahrung mit leitender Verantwortung in den Finanzabteilungen börsennotierter Konzerne.

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. 29) 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](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

### **Steuerungssystem**

Die Immobilienbewirtschaftung und das Rechnungswesen der Gesellschaft, des Konzerns und der Beteiligungsgesellschaften wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Basis von Dienstleistungsverträgen durch die IC Immobilien Service GmbH, einer Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in München erledigt. Seit dem 1. Januar 2017 erfolgt die Bewirtschaftung des von der Gesellschaft direkt gehaltenen Immobilienbestandes durch die DEMIRE Immobilienmanagement GmbH, während der indirekt gehaltene Immobilienbestand sowie das Rechnungswesen der Gesellschaft, des Konzerns und der Beteiligungsgesellschaften weiterhin von der IC Immobilien Service GmbH abgewickelt wird.

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 hat im Jahr 2016 ihren moderaten Aufschwung fortgesetzt. Die Zahl der Beschäftigten hat mit 43,5 Mio. den langjährigen Höchstwert des Vorjahres nochmals leicht überschritten. Die Jahresteuerrate ist geringfügig auf 0,5 % gestiegen. Die Gewerbevermietungsmärkte verzeichneten im Bürobereich deutlich steigende Flächenumsätze und steigende Mieten, im Einzelhandelssegment eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Im Investmentmarkt mit deutschen Gewerbeimmobilien wurde ein Transaktionsvolumen von 53 Mrd. € umgesetzt, das somit dem Umsatzrekord des Vorjahres von 55 Mrd. € sehr nahe kam.

### Makroökonomisches Umfeld

Im Jahresdurchschnitt 2016 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,9 %, nach 1,7 % im Vorjahr. Treiber der Entwicklung waren wie im Vorjahr der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie die Bauproduktion. Der Außenhandel hatte wie im Vorjahr einen rückläufigen Anteil am Wachstum.

Die Verbraucherpreise stiegen 2016 um durchschnittlich 0,5 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag wieder über dem sehr niedrigen Vorjahresniveau von 0,3 %, das wesentlich durch die Energiepreistrüggänge geprägt war. Ohne Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung lag die Jahresteuersatzrate 2016 bei 1,2 % nach 1,1 % im Vorjahr.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt weiter sehr positiv entwickelt. So ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt nach vorläufigen Zahlen auf 43,5 Mio. Personen gestiegen und manifestierte erneut den langjährigen Aufwärtstrend. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 3,7 % bedeutete. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,1 %.

#### *Quellen:*

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

## Immobilienmarkt in Deutschland

### *Der Vermietungsmarkt*

#### Büroflächen

Der Büroflächenumsatz an den sieben großen deutschen Bürovermietungsmärkten\* hat sich im Geschäftsjahr 2016 auf ein Gesamtvolumen von 3,9 Mio. m<sup>2</sup> deutlich gesteigert. Das sind rund 9% mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten sind im Geschäftsjahr 2016 in nahezu allen Großstädten gestiegen, lediglich in Köln stagnierten sie. Der Spitzenmietpreisindex in den „Big 7“\*\* stieg dabei sogar um 4,6 % und markierte damit den höchsten Anstieg seit 2007.

Die durchschnittliche Leerstandsrate der „Big 7“\*\* sank im Jahresverlauf 2016 auf 5,5 %, nach 6,4% im Vorjahr. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt 1,1 Mio. m<sup>2</sup> an neuer Bürofläche fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um fast 28 % entsprach. Allerdings waren diese Flächen bei Fertigstellung bereits zu 83 % vermietet, was die Nachfragedynamik im Bürobereich belegt.

#### Einzelhandelsflächen

Dem guten wirtschaftlichen Umfeld entsprechend wurde im Geschäftsjahr 2016 ein solider Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt von rund 483.300m<sup>2</sup> vermittelt. Das waren zwar 7 % weniger Flächen als im Vorjahr, dafür lag die Zahl der Abschlüsse (1.070) auf dem Vorjahresniveau. Es entwickelt sich demnach ein Trend zu kleinen und mittelgroßen Flächen.

Unverändert stärkster Sektor waren Mieter aus dem Textilbereich, allerdings sank deren Anteil im Jahr 2016 auf 33% des gesamten Flächenumsatzes nach 37 % im Vorjahr und 40 % im Jahr 2014. Die Gastronomie-/Foodbranche blieb beständig und hat sich in den vergangenen fünf Jahren bei jeweils rund 20 % eingependelt. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty steigerte ihren Anteil im Jahr 2016 dagegen deutlich auf 15 % des gesamten Flächenumsatzes nach 10 % im Vorjahr und blieb die drittstärkste Branche. Die Dynamik der Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten ließ im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich nach; so lag der Anstieg nur noch bei 0,1 % nach 1,2 % im Vorjahr

### *Der Investmentmarkt*

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im Jahr 2016 ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 53 Mrd. €, das somit lediglich um 4 % unter dem Rekordumsatz des Vorjahres von 55 Mrd. € lag. Rund 45 % des Transaktionsvolumens entfallen auf Büroimmobilien, nach 41 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 23 %, nach 31 % im Vorjahr. Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend mit jeweils rund 9% Hotelimmobilien und Lager-/Logistikimmobilien, während gemischt genutzte Immobilien einen Anteil von 6 % hatten nach 10% im Vorjahr und Spezialimmobilien wie zum Beispiel Pflege- und Seniorenheime den Rest unter sich aufteilten.

Spiegelbildlich zu gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien sind nicht nur in den Spitzenlagen, sondern vermehrt auch in Sekundärlagen und für Objekte mit Leerstandsanteilen 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**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft ein Nettovermietungsergebnis von 2,7 Mio. €, das um 24 % über dem Vorjahreswert von 2,2 Mio. € lag. Der Anstieg ist das Ergebnis der ganzjährigen Mieteinnahmen für die im Laufe des Vorjahres hinzuerworbenen Immobilien.

In 2016 reduzierten sich die Allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 4,0 Mio. € und der Saldo der sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erhöhte sich um 0,4 Mio. €.

Somit wurde mit 0,6 Mio. € ein Betriebsergebnis erzielt, das um rund 4,9 Mio. € über dem Vorjahresverlust von 4,3 Mio. € lag.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 6,3 Mio. € um 3,2 Mio. € bzw. um 103 % über dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Ausschüttungen des laufenden Gewinns und seit Anteilswerb stehen gelassener Gewinne des zur Liquidation anstehenden Tochterunternehmens BBV 06.

Deutlich niedriger als im Vorjahr fielen auch die Nettozinsaufwendungen aus, die mit 0,8 Mio. € um 11 % unter dem Vorjahreswert von 0,9 Mio. € lagen. Der reduzierte Aufwand enthielt allerdings noch die Prämie von rund 0,3 Mio. € für die im Februar 2016 auf Wunsch der Gläubiger erfolgte, vorzeitige Rückführung der Wandelanleihe. Bereinigt um diesen Sondereffekt wären die Nettozinsaufwendungen mit rund 0,5 Mio. € um 44 % unter dem Vorjahreswert gelegen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schloss die Gesellschaft mit einem deutlich über Plan liegenden Jahresüberschuss ab, der mit 6,2 Mio. € um 8,8 Mio. € über dem Vorjahresfehlbetrag von 2,6 Mio. € lag.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, diesen Jahresüberschuss zu rund 91,0 % auszuschütten, was einer Dividende von 0,40 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie entspricht und die Vorgaben von § 1 REITG erfüllt.

Unverändert zum Vorjahr belief sich die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft auf 73 % der Bilanzsumme. Dabei stieg die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 3 % auf 117,4 Mio. € an (Vorjahr: 113,6 Mio. €).

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Analyse der G&V	2016	2015	Veränderung	
T€			in T€	in %
<b>Mieterträge</b>	4.903	3.773	1.130	30%
<b>Mieterumlagen</b>	1.106	637	469	74%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.009</b>	<b>4.410</b>	<b>1.599</b>	<b>36%</b>
<b>Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen</b>	-3.274	-2.203	1.071	49%
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.735</b>	<b>2.207</b>	<b>528</b>	<b>24%</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	-2.125	-6.131	4.006	65%
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen</b>	32	-367	399	109%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>642</b>	<b>-4.291</b>	<b>4.933</b>	<b>115%</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Zuschreibungen auf Finanzanlagen</b>	6.306	3.110	3.196	103%
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	0	-426	-426	-100%
<b>Nettozinsaufwand</b>	-779	-946	167	18%
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>6.168</b>	<b>-2.553</b>	<b>8.721</b>	<b>342%</b>
<b>Entnahme aus der Kapitalrücklage</b>	0	6.060	-6.060	-100%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>6.168</b>	<b>3.507</b>	<b>2.661</b>	<b>76%</b>

Die Mieterträge der Gesellschaft von 4,9 Mio. € lagen um 1,1 Mio. € bzw. um 30 % über dem Vorjahreswert von 3,8 Mio. €. Der Anstieg ist hauptsächlich das Ergebnis von unterjährigen Objekterwerben im Vorjahr, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals ganzjährig zum Ergebnis beitrugen. Dementsprechend erhöhten sich auch die Nebenkostenumlagen auf 1,1 Mio. € nach 0,6 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen um 1,1 Mio. € bzw. um 49% gegenüber dem Vorjahresbetrag von 2,2 Mio. € resultierte zu jeweils etwa einem Drittel aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen, aus einem wachstumsbedingten Anstieg der Betriebskosten und aus gestiegenen planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten.

Somit lag das Nettovermietungsergebnis mit 2,7 Mio. € um 0,5 Mio. € bzw. um 24 % über dem Vorjahreswert von 2,2 Mio. €.

Die Allgemeinen Verwaltungskosten gingen deutlich um 4,0 Mio. € auf 2,1 Mio. € zurück, beinhalten allerdings mit dem Fair Value-anteiligen Abfindungsaufwand für den zum Monatsende März 2017 ausscheidenden Vorstand Frank Schaich einen Sondereffekt in Höhe von rund 0,2 Mio. €. Der Rückgang der Verwaltungskosten resultierte im Wesentlichen aus geringeren Kapitalbeschaffungs- und Beratungskosten.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen lag mit 0,03 Mio. € um 0,4 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Das Betriebsergebnis von 0,6 Mio. € lag somit um 4,9 Mio. € über dem Vorjahresverlust von 4,3 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 6,3 Mio. € um 3,2 Mio. € bzw. um 103 % über dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Gewinnausschüttungen des zur Liquidation anstehenden, verbundenen Unternehmens BBV 06.

Der Nettozinsaufwand lag mit 0,8 Mio. € um 18 % unter dem Vorjahreswert von 0,9 Mio. €, beinhaltet allerdings mit der Prämie in Höhe von 3 % für die auf Wunsch der Gläubiger der Wandelschuldverschreibung am 19. Februar 2016 vorzeitig zurückgezahlte Wandelschuldverschreibung einen Sondereffekt in Höhe von rund 0,3 Mio. €.

Somit ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von 6,2 Mio. € nach einem Jahresfehlbetrag von 2,6 Mio. € im Vorjahr.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 vorschlagen, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 0,40 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten (rd. 5,6 Mio. €) und den verbleibenden Bilanzgewinn von 0,6 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Diese Ausschüttung entspricht rund 91% des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG.

#### Finanz- und Vermögenslage *Aktiva*

	31. Dezember				Veränderung	
	2016	in %	2015	in %	T€	in%
<b>Anlagevermögen</b>	100.537	86%	101.080	89%	-543	-1%
<b>Umlaufvermögen</b>	16.839	14%	12.536	11%	4.303	34%
<b>Sonstiges</b>	25	0%	32	0%	-7	-22%
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>117.401</b>	<b>100%</b>	<b>113.648</b>	<b>100%</b>	<b>3.753</b>	<b>3%</b>

Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 100,5 Mio. € (Vorjahr 101,1 Mio. €). Es entspricht 86% der Aktiva (Vorjahr: 89 %). Es entfällt zu 59 % auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und zu 41 % auf die Buchwerte der Beteiligungen.

Die Buchwerte der Sachanlagen bzw. direkt gehaltenen Immobilien lagen mit insgesamt 59,7 Mio. € um 0,5 Mio. € und damit nur geringfügig unter dem Vorjahreswert von 60,3 Mio. €. Konkrete Investitionsvorhaben bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Der Buchwert der Finanzanlagen lag mit 40,8 Mio. € auf Vorjahreshöhe.

Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 16,8 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €). Hiervon waren 3,9 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr: 1,7 Mio. €); eine Summe von 12,9 Mio. € ergab sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahr: 10,9 Mio. €).

Die Bilanzsumme erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 3% auf 117,4 Mio. € (Vorjahr: 113,6 Mio. €).

## Passiva

	31. Dezember		Veränderung			
	2016	in %	2015	in %	T€	in%
<b>Eigenkapital Gesamt</b>	<b>85.514</b>	<b>73%</b>	<b>82.853</b>	<b>73%</b>	<b>2.661</b>	<b>3%</b>
<b>Rückstellungen</b>	934	1%	1.094	1%	-160	-15%
<b>Verbindlichkeiten + PRAP</b>	30.953	26%	29.701	26%	1.252	4%
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>117.401</b>	<b>100%</b>	<b>113.648</b>	<b>100%</b>	<b>3.753</b>	<b>3%</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag wie im Vorjahr zu insgesamt 73% durch Eigenkapital und zu 27% durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten summierten sich zum Bilanzstichtag auf 30,2 Mio. €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr 1,1 Mio. € bzw. 3,6 % innerhalb eines Jahres fällig. Der Vorjahreswert von rund 28,0 Mio. € setzte sich aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 19,5 Mio. € und gegenüber den Gläubigern der Wandelanleihe in Höhe von 8,5 Mio. € zusammen.

### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Wandelanleihe**

Darlehensgeber	Valuta 12/2016	Valuta 12/2015	Kondition	Bank- marge	Laufzeit
Wandelanleihe (ISIN DE000A12SAB8)	0	-8.460	-	-	-
Capital Bank GRAWE Group, Graz	-7.000	0	variabel	4,00 %	15.02.2019
WIB Westdeutsche Immobilienbank AG	-8.800	-9.300	2,55 %	-	30.6.2019
WIB Westdeutsche Immobilienbank AG	-5.914	-7.423	variabel	1,27 %	30.6.2019
Stadt-Sparkasse Langenfeld	-2.637	-2.719	1,55 %	-	30.3.2020
Stadt-Sparkasse Langenfeld	-1.943	0	1,69 %	-	30.3.2020
Volksbank Mittweida eG	-3.913	0	2,25 %	-	01.8.2026
Zinsabgrenzung	0	-91			
<b>Summe</b>	<b>-30.207</b>	<b>-27.993</b>			

Die Gläubiger der mit 4,5 % p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe hatten infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG 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 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 % grundpfandrechlich und im Übrigen durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert.

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein grundpfandrechlich 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.

Bereits im Vorjahr hatte die Gesellschaft beim Direkterwerb der in Langenfeld gelegenen Immobilie im Rahmen der Kaufabwicklung vom bisherigen Eigentümer einen Kredit der Stadt-Sparkasse Langenfeld übernommen, der ebenfalls bis zum 30. März 2020 mit einem Festzinssatz von 1,55 % p.a. verzinst wird; zum Bilanzstichtag valutierte das Darlehen mit rund 2,6 Mio. €.

Die grundpfandrechlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG zur Finanzierung der hauptsächlich an die Sparkasse Südholstein vermieteten Immobilien in Schleswig-Holstein in Höhe von insgesamt rund 14,7 Mio. € (ursprünglich 33,7 Mio. €) bestehen aus zwei Tranchen und haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2019. Für die Tranche I über eine Höhe von 8,8 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) gilt ein Festzins von 2,55% p.a. und p.r.t. Die Tranche II über 5,9 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €) wird mit dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 127 bp verzinst. 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.

Bei der Volksbank Mittweida eG hat die Gesellschaft am 30. Juni 2016 ein grundpfandrechlich besichertes Darlehen über 4,0 Mio. € mit einer Laufzeit von rund 10 Jahren bis zum 1. August 2026 aufgenommen, das mit 2,25 % p.a. verzinst und mit rund 5,6% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird. Die LTV-Vorgabe für das Beleihungsobjekt in Neubrandenburg beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes, bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von 6 Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Die Bedingung wurde zum Bilanzstichtag eingehalten.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussfolgerung 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 auch im Jahr 2017 ihre positive Grundkonstitution beibehalten. Die Büromärkte werden weiter zulegen, die Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen auf hohem Niveau attraktiv bleiben.

#### Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2017 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2017 von 1,4 %; der leichte Rückgang gegenüber dem Jahr 2016 wird allerdings im Wesentlichen auf die geringere Anzahl von Arbeitstagen zurückgeführt. Dieses wird binnenwirtschaftlich vor allem durch die privaten Konsumausgaben und den erhöhten staatlichen Konsum aufgrund der Flüchtlingsmigration sowie durch Wohnungsbauinvestitionen getragen. Ferner wird nur eine leichte Beschleunigung der Weltwirtschaft und des Welthandels unterstellt. Der niedrige Außenwert des Euro gegenüber dem US-Dollar sollte für Wachstumsimpulse im Außenhandel sorgen. Die Preisentwicklung der privaten Konsumausgaben wird mit 1,6% prognostiziert.

#### Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird der Bürovermietungsmarkt auch im Jahr 2017 hohe Nachfrage erfahren. Das erwartete Neubauvolumen wird rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> betragen, wovon allerdings 83% bereits vorvermietet sind. Aufgrund der anhaltenden Flächennachfrage im Bürobereich wird der Leerstand damit auch in 2017 nochmals leicht fallen. Dies sollte sich positiv auf die Spitzenmieten auswirken, für die ein Anstieg um 3 % erwartet wird. Für die Durchschnittsmieten wird mit einem darüber hinaus gehenden Anstieg gerechnet.

Das durch die gute Arbeitsmarktlage positive Konsumklima sollte auch im Jahr 2017 die Einzelhandelsumsätze stützen. Der Vorstand rechnet allerdings mit einer nachlassenden Vermietungsdynamik im Handelsbereich.

#### Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland bleibt für die Investoren auch im Jahr 2017 attraktiv und wird daher weiterhin hohe Transaktionsvolumina aufweisen, die allerdings unter den Umsätzen der beiden Vorjahre liegen werden und in der Bandbreite von 45 – 50 Mrd. € erwartet werden. Die Investorennachfrage wird auch in Sekundärstandorten zu einer weiteren Renditekompression und steigenden Kapitalwerten führen.

#### *Quellen:*

*Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle,*

### **Erwartete Ertragslage**

Die Planung der Ertragslage basiert auf objektweisen Jahresbudgets bzw. Fünf-Jahres-Prognosen 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 indexiert fortgeschrieben.

Der Vorstand plant weiterhin den Ausbau des Anteils der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und den Direkterwerb weiterer, bisher indirekt gehaltener Objekte.

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 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) im Jahr 2017 von rund 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,43 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 55 % 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 2017 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld das Bestands- und Beteiligungsportfolio wertschaffend weiterentwickeln 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 sind auch die externen Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS) und DEMIRE Immobilienmanagement GmbH 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, das sie über ihr Tochterunternehmen GP Value Management GmbH Komplementärfunktionen in den objekthaltenden Immobilienpersonengesellschaften ausübt und im Falle des Tochterunternehmens BBV 08 als größter Anteilseigner auch ohne Vertretungsbefugnis an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers der Beteiligungsgesellschaften, der ICIS, teilnimmt.

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 Mitgesellchaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Es ist derzeit lediglich ein Rechtsstreit anhängig, und zwar mit einem Büromieter im Objekt Bad Segeberg über Stellplatzfragen mit einem Streitwert von 5 T€.

*Personalrisiken*

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

Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Immobilienmanagement GmbH und 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 2017 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 Guthabenkonto 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 und Beteiligungen 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 2016 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 5,3 Mio. €. Davon sind mit 5,1 Mio. € zu 96% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 1,9 Mio. €; sie entfallen mit 1,8 Mio. € zu 95% auf nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen summieren sich die Maximalrisiken nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 14,9 Mio. €. Davon sind mit 11,3 Mio. € zu 76 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 4,2 Mio. €; mit einem Anteil von 4,0 Mio. € sind hierin zu 95% nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen 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 2017 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

#### Rating des Unternehmens

Emitenten-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.

Die gute Verfassung der deutschen Wirtschaft führt zu erhöhter Flächennachfrage, was sich positiv auf die Vermietungsquote des Bestandsportfolios auswirken sollte. Der Vorstand rechnet mit weiter steigenden Mieten, insbesondere im Bürobereich und ist zuversichtlich, für das Bestandsportfolio angesichts der laufenden Erhaltungsaufwendungen eine positive Wertentwicklung verzeichnen zu können.

### GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DER GESELLSCHAFT

#### **Vergütung des Vorstandes**

Die Vergütung des Vorstandes Frank Schaich setzte sich bis zum 29. Februar 2016 zusammen aus einer Grundvergütung von 220.000 € p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von 10 % des Grundgehältes und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis 50.000 € netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) sowie aus variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestanden im Wesentlichen aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. In den Vorjahren wurde diese variable Vergütung in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV teilweise in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt, für deren Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel Wartezeiten von zwei bis vier Jahren galten.

Ferner war eine langfristige Vergütungskomponente vereinbart, die eine Barauszahlung in Höhe von 0,2% der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und zum Ende des Vertrages am 30. September 2016 bzw. zum Zeitpunkt des früheren Ausscheidens beinhaltete.

Der Anstellungsvertrag mit der Fair Value REIT-AG 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 mit dem Wert per 31. Dezember 2015 am 31. März 2016 zur Auszahlung kommen würden. Gleiches galt für die langfristige Vergütungskomponente in Höhe von 0,2 % der Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft in der Zeit vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Dezember 2015.

Ferner wurde vereinbart, dass die dividendenbezogenen variablen Vergütungen für 2015 und anteilig für 2016 bei jeweiliger Fälligkeit zu 100 % in bar ausbezahlt werden.

In dem zwischen der DEMIRE und Herrn Schaich für die Zeit ab dem 1. März 2016 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 für die Vorstandstätigkeit bei der DEMIRE eine erfolgs- und leistungsabhängige Tantieme in Höhe von bis zu 125.000 € pro Jahr. Als langfristige Vergütungskomponente wurden Herrn Schaich seitens DEMIRE 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.

Gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 1./14. März 2016 werden seit dem 1. März 2016 die kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen und Aufwandserstattungen zu 70 % von der Gesellschaft und zu 30 % von der DEMIRE getragen.

Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vom 31. Oktober 2016 vereinbarten Abgeltungsbeträgen für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde noch keine Vergütungsstruktur für das neue Vorstandsmitglied Patrick Kaiser festgelegt. Der Aufsichtsrat und Herr Kaiser befinden sich derzeit in laufenden Verhandlungen über eine vertragliche Regelung.

Der Aufsichtsrat wird kurzfristig rückwirkend, d.h. ab dem Zeitpunkt der Bestellung, eine angemessene und damit Aktiengesetzes- sowie DCG-Kodex-konforme Vergütung für Herrn Kaiser festlegen und darüber berichten.

### **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 indirekt über acht Tochterunternehmen insgesamt 77,70 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten 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 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 4. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 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 250.000.000,00 € zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugs-pflichten) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 14.110.323,00 € nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 4. Juli 2016 wurde das Bedingte Kapital 2014 in Höhe von 9.406.882,00 € aufgehoben. Gleichzeitig wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.323,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 ausgegeben werden.

#### Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 23. Juli 2021 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) dürfen 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 Übernahmeangebots**

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](http://www.fvreit.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

München, 24. März 2017

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

Patrick Kaiser



## **Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt**

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind unverbindlich.

### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

### 8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.



## 10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

## 12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

## 13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

## 16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.