

Geschäftsbericht 2010

Growing strong

fair value
REIT



Kennzahlen

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		31.12.2010	31.12.2009
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	12.081	10.460
EBIT	in T€	2.867	-727
Konzernüberschuss	in T€	2.232	-2.906
Ergebnis je Aktie	in €	0,24	-0,31
Funds from Operations (FFO)	in T€	4.798	2.947
FFO je Aktie	in €	0,51	0,31
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Langfristiges Vermögen	in T€	177.480	185.393
Kurzfristiges Vermögen	in T€	18.483	18.416
Bilanzsumme	in T€	195.963	203.809
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	74.558	72.720
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	38,0	35,7
In Umlauf befindliche Aktien	in Stück	9.325.572	9.347.790
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,00	7,78
EPRA NAV je Aktie	in €	8,93	8,72
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre	02
Ein REIT – mehr Rendite für Anleger	06
Growing strong	07
Großes Marktpotenzial	08
Günstiges Risikoprofil	10
Hohe Rendite	14
Nachhaltige Stabilität	16

Die Aktie

Die Aktie der Fair Value	20
Bericht zur Corporate Governance	23

Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht	29
Nachtragsbericht	59
Risikobericht	60
Prognosebericht	68

Konzernabschluss

Konzernbilanz	74	Bestätigungsvermerk	123
Gewinn- und Verlustrechnung	76	Versicherung des gesetzlichen Vertreters	124
Gesamtergebnisrechnung	77		
Eigenkapitalveränderungsrechnung	78		
Kapitalflussrechnung	79		
Konzernanhang	80		
Aufsichtsrat und Vorstand	126	Glossar	140
Bericht des Aufsichtsrats	128	Finanzkalender	143
Finanzierung und Portfolio	130	Impressum	144

Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 liegt hinter uns. Grundlagen hierfür waren die Verbesserung des Konjunkturmilieus und die Ertragsstabilität unseres Immobilien- und Beteiligungsportfolios. Wie schon in den vorangegangenen Jahren konnten wir auch im Jahr 2010 einen hohen Vermietungsstand halten. Dieser blieb mit rund 94 % im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Für rund 75 % des im Jahr 2010 auslaufenden Mietvolumens konnten wir Neu- oder Anschlussvermietungen realisieren. Dank dieser Vermietungserfolge sowie durch vorzeitige Mietvertragsverlängerungen liegt die gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge erneut bei mehr als sechs Jahren.

Geschäftsjahr 2010: Erwartungen auf Konzernebene deutlich übertroffen, Dividendenziel erreicht

Neben der stabilen Entwicklung im Bereich Vermietung haben auch Einsparungen bei den geplanten Vermietungskosten und bei der allgemeinen Verwaltung wesentlich dazu beigetragen, dass wir unsere Ergebnisziele deutlich übertroffen haben. Nachdem wir im November 2010 unsere Prognose für das um Marktwertänderungen und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis bereits von 4,2 Mio. € auf 5,1 Mio. € angehoben hatten, können wir nunmehr für das Jahr 2010 sogar ein Ergebnis von 5,8 Mio. € beziehungsweise 0,62 € je Aktie ausweisen.

Dieses „operative“ Konzernergebnis war damit im Vorjahresvergleich (6,0 Mio. €) ebenso wie der Vermietungsstand nahezu unverändert. Der leichte Rückgang erklärt sich hauptsächlich mit der Veräußerung von vier Immobilien.

Einen entscheidenden Anteil bei der Überleitung vom bereinigten zum nicht bereinigten IFRS-Konzernergebnis hatte im Jahr 2010 das Ergebnis aus der Marktbewertung der Immobilien. Per Saldo ergab sich bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio ein Bewertungsverlust von rund 2%, der überwiegend aus vorübergehendem Leerstand bei einzelnen Immobilien resultiert. Gegenüber dem Vorjahr (-4%) hat sich das Bewertungsergebnis dabei um 50% verbessert.

Insgesamt wurde ein Konzernüberschuss von 2,2 Mio. € bzw. 0,24 € je Aktie erzielt, was einer Verbesserung um 5,1 Mio. € gegenüber dem im Vorjahr angefallenen Konzernfehlbetrag von 2,9 Mio. € entspricht. Infolgedessen erhöhte sich der Nettovermögenswert (Net Asset Value NAV) um rund 3% auf 8,00 € je Aktie (Vorjahr 7,78 €).

Im Zuge der Übertragung der vier im Vorjahr bereits veräußerten Immobilien und des Verkaufes der Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen haben wir die Finanzverbindlichkeiten im Konzern im Geschäftsjahr 2010 um 9% zurückgeführt. Parallel dazu stieg das Eigenkapital nach § 15 REIT-G auf 49,6% des unbeweglichen Vermögens. Es lag damit um gut 4 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (45,5%). Positiv war auch die Entwicklung der liquiden Mittel im Konzern, die um 3,7 Mio. € oder 44% auf rund 12 Mio. € anstiegen.

Der für die Dividendenzahlung entscheidende Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG nach Handelsgesetzbuch schloss mit einem Bilanzgewinn von rund 1,0 Mio. € ab. Damit haben wir das Ziel der Dividendenfähigkeit erreicht. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 31. Mai 2011 vorschlagen, eine Dividendenzahlung von 0,10 € je Aktie und damit eine Ausschüttungsquote von 93,5% des handelsrechtlichen Bilanzgewinnes zu beschließen.

Prognose für 2011 und 2012: Positives Konjunkturmilieu, vorsichtige Ergebnisprognosen

Der deutschen Wirtschaft werden für die Jahre 2011 und 2012 Wachstumsraten zwischen 2,0 % und 2,2 % prognostiziert. Damit gilt Deutschland derzeit als wachstumsstärkste Volkswirtschaft im Euroraum. Mit dem anhaltenden wirtschaftlichen Wachstum dürfte sich auch die Nachfrage an den Büovermietungs- und Einzelhandelsmieten beleben und moderate Mietpreissteigerungen ermöglichen. Auch die Einzelhandelsmieten werden angesichts des guten Konsumklimas voraussichtlich weiter steigen.

Diese Einschätzung steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass es nicht zu schwerwiegenden Auswirkungen der Naturkatastrophe in Japan auf die weltweite Wirtschaftsentwicklung kommt – etwa durch eine Beeinträchtigung der globalen Lieferketten, die eine dämpfende Wirkung auf die Wachstumsraten auch in Deutschland zur Folge haben könnte. Bislang ist jedoch die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen ungebrochen.

Das positive Konjunkturmilieu in Deutschland stellt eine gute Grundlage für den Abbau gegenwärtiger oder künftig entstehender Flächenleerstände in unserem Bestandsportfolio dar. Wie schon in den Vorjahren haben wir Kosten für die Vermietung des gesamten vorhandenen Leerstandes im Bestandsportfolio einkalkuliert. Außerdem sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anschluss- bzw. Neuvermietung bei auslaufenden Mietverträgen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen eingeplant. Insgesamt summiert sich das in den Jahren 2011 und 2012 auslaufende Mietvolumen auf rund 15 % der Fair Value-anteiligen Jahresmiete. Es verteilt sich breit auf rund 150 Mietverträge. Durch erfolgreiche Mieterbindung und Vermietungserfolge wollen wir auch in den kommenden Jahren eine hohe Ertragskraft des Bestandsportfolios sicherstellen.

Resultierend aus den berichteten Objektveräußerungen durch Tochterunternehmen werden die Umsatzerlöse plangemäß im Jahr 2011 zunächst unter das Niveau von 2009 und 2010 sinken. Angesichts des hohen Vermietungsstandes im Portfolio und der gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge ist aber weiterhin ein hohes Maß an Stabilität gegeben. Für das Bestandsportfolio rechnen wir im Jahr 2011 bei Erreichen der vollständigen Vermietung des bestehenden Leerstandes und vollständiger Verausgabung entsprechend geplanter Vermietungskosten mit einem bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) von 4,3 Mio. € bzw. 0,46 € je Aktie. Für 2012 prognostizieren wir ein bereinigtes Konzernergebnis von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 €.

Die Planung für das Jahr 2010 hatte unter der gleichen Annahme einer vollständigen Vermietung des bestehenden Leerstands ein bereinigtes Ergebnis von 4,2 Mio. € vorgesehen. Dieses wurde deutlich übertroffen, weil die tatsächlichen Vermietungskosten im Vergleich zu den Planzahlen erheblich niedriger gehalten werden konnten.

Für den Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG nach deutschem Handelsgesetzbuch streben wir in den Jahren 2011 und 2012 jeweils einen Bilanzgewinn an, der eine Dividendenzahlung von mindestens 0,10 € je Aktie ermöglichen soll. Hierfür sind bisher noch nicht gesicherte handelsrechtliche Erträge aus Portfolio-Umschichtungen erforderlich, die wir bei dem aktuell wieder verbesserten Investmentklima für Immobilien als erreichbar einschätzen. Dabei werden wir uns in erster Linie auf den Verkauf von Immobilien in Beteiligungsunternehmen konzentrieren.

Gute Wachstumsperspektiven für deutsche REITs und für Fair Value

Deutsche Gewerbeimmobilien bieten im aktuellen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld bei geringen Darlehenszinsen auf das Fremdkapital vergleichsweise hohe Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital. Deutsche REITs bieten eine besondere Form der Investition in den Sachwert Immobilie und verbinden diese mit einer Stabilität, die aus der Eigenkapitalquote von mindestens 45% der Immobilienwerte resultiert. Zugleich bieten deutsche REITs eine hohe Ausschüttungsquote von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses bei einer Steuerbelastung auf Aktionärssebene von maximal 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag. Dazu kommen ein hohes Maß an Transparenz sowie Liquidität durch die tägliche Handelbarkeit der REIT-Aktien an der Börse.

Diese Merkmale rechtfertigen die Erwartung, dass REITs auch am deutschen Kapitalmarkt künftig stark an Bedeutung gewinnen werden – so wie es in allen anderen Ländern der Fall ist, in denen diese Form der indirekten Immobilienanlage bereits seit längerem existiert.

Für die Fair Value REIT-AG eröffnen sich in diesem Umfeld Chancen, ihr Eigenkapital- und Investitionsvolumen stark auszubauen, um so die Ertragskraft und die Dividende je Aktie nachhaltig zu steigern. Dieser Ausbau soll im Zusammenhang mit Bar- bzw. Sachkapitalerhöhungen erfolgen, sofern das Kapitalmarktumfeld dies ermöglicht. Entsprechende Chancen wollen wir aktiv nutzen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und würden uns freuen, Sie auf unserer diesjährigen Hauptversammlung am 31. Mai 2011 in München begrüßen zu dürfen.

München, den 28. März 2011

Der Vorstand



Frank Schaich

Ein REIT – mehr Rendite für Anleger

REIT steht für Real Estate Investment Trust. Das Vermögen dieser in Deutschland börsennotierten Aktiengesellschaften besteht überwiegend aus Immobilien und Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften.

International sind REITs bereits seit vielen Jahren bewährt. Zum 1. Januar 2007 wurden sie auch in Deutschland eingeführt.



Hohe Flexibilität Immobilien als Aktien

REIT-Aktien können schnell und einfach über die Börse gekauft und wieder veräußert werden.



Hohe Ausschüttungsquote 90% Überschuss-Dividenden

Deutsche REITs haben eine festgelegte Ausschüttungsquote von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.



Hohe Ertragskraft nach Steuern Keine Ertragsteuern auf Gesellschaftsebene

Deutsche REITs zahlen weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer. Besteuert werden nur die Dividenden auf Aktionärssebene, und zwar mit maximal 25% zzgl. Solidaritätszuschlag. Unternehmen und im Ausland ansässige Aktionäre können unter bestimmten Voraussetzungen den Steuersatz auf 15% begrenzen.



Hohes Maß an Sicherheit Sicherheit durch Eigenkapital

Deutsche REITs müssen eine hohe Eigenkapitalquote von 45% des Immobilienvermögens nachweisen.

Growing strong

Sicher – stabil – ertragsstark – aussichtsreich

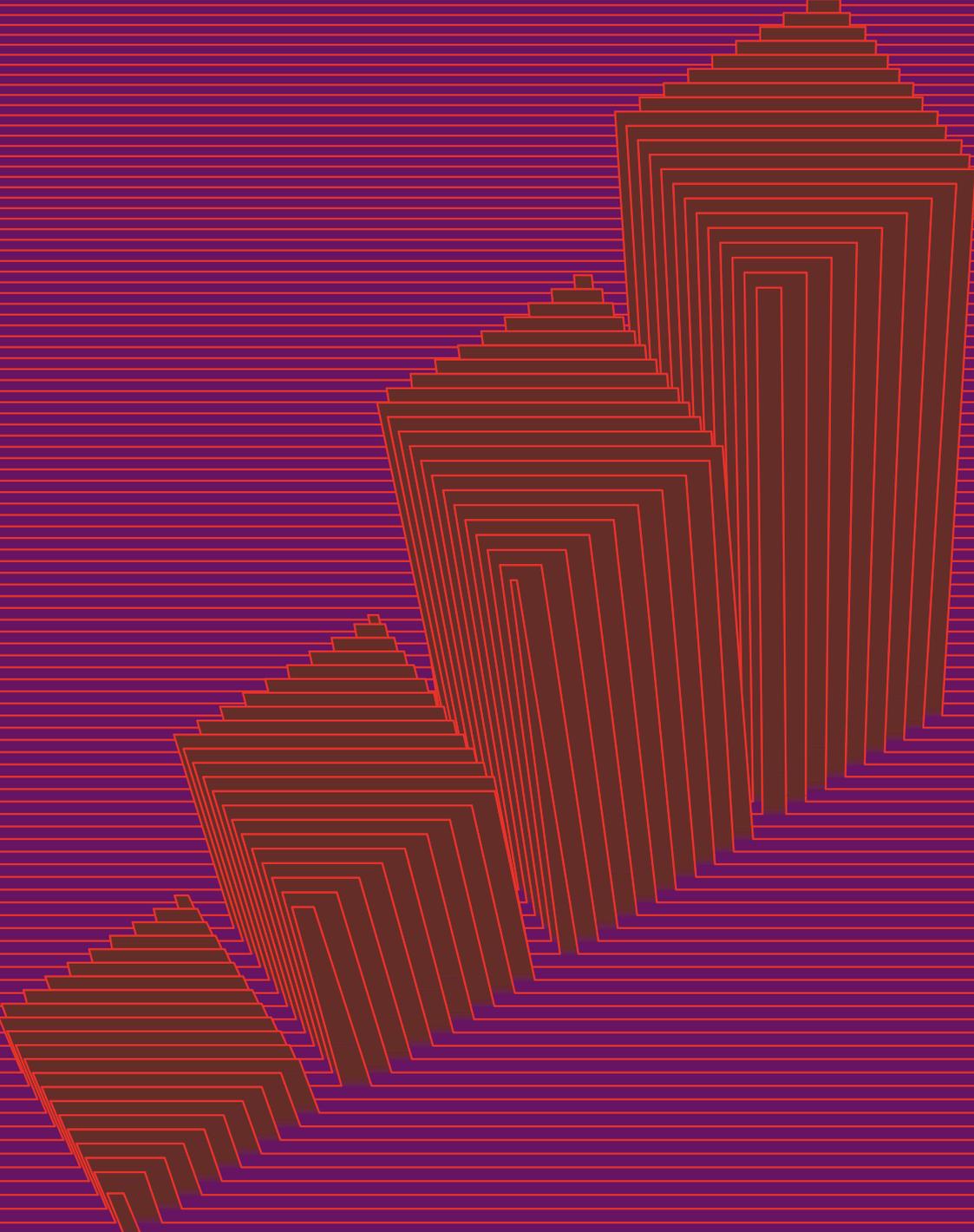
Die Fair Value REIT-AG erwirbt und bewirtschaftet Gewerbeimmobilien in Deutschland. Investitions-Schwerpunkte sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalstandorten.

Die strategische regionale und sektorale Streuung unseres Portfolios, die hohe Bonität unserer Mieter sowie unser proaktives Asset Management bilden ein stabiles Fundament; das Risiko ist gering, auch in schwierigen Zeiten.

Der Vermietungsstand unserer Immobilien lag in den letzten vier Jahren im Durchschnitt bei 95%, die durchschnittlichen Restlaufzeiten unserer Mietverträge blieben konstant bei über sechs Jahren. Auch künftig ist die Planbarkeit unserer Erträge hoch.

Jetzt gilt es, die zweite Phase der Unternehmensentwicklung einzuläuten. Fair Value plant, in den nächsten 12 bis 18 Monaten ihre Eigenkapitalbasis deutlich zu erhöhen. Dies steigert die Attraktivität unserer Aktie für Investoren, erhöht die Ertragskraft des Unternehmens und damit nachhaltig das Dividendenpotenzial.

Beste Aussichten: durch Sicherheit und Flexibilität



Großes Marktpotenzial

Dank der guten wirtschaftlichen Lage ist das Interesse internationaler Investoren am deutschen Immobilienmarkt hoch. Wegen ihrer hohen Liquidität sind dabei börsennotierte Immobiliengesellschaften besonders gefragt. Diese können daher künftig ihren derzeit noch geringen Anteil am gewerblichen Immobilienmarkt stark ausbauen. Die Fair Value REIT-AG plant, dieses positive Umfeld für ihr Wachstum zu nutzen.

Das Interesse internationaler Investoren am deutschen Immobilienmarkt ist derzeit sehr hoch. Besonders interessiert sind sie dabei an börsennotierten Immobiliengesellschaften und REITs. Doch es gibt derzeit nicht viele Unternehmen, in die Anleger entsprechend investieren können. Deutschland bietet zwar einen der größten Immobilienmärkte der Welt, im Kontext der Immobilienaktien und REITs ist dieser bisher aber noch wenig entwickelt. Speziell die deutschen Immobilienaktiengesellschaften und REITs sind im internationalen Vergleich relativ klein und repräsentieren gemessen an der Marktkapitalisierung, nur etwa 1% des gewerblichen deutschen Immobilienbestandes. In Großbritannien und in Frankreich ist die Marktkapitalisierung börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften gemessen am gewerblichen Immobilienbestand, etwa fünfmal so groß wie in Deutschland.

Die Fair Value REIT-AG plant, die sich aus diesem Umfeld ergebenden Chancen dafür zu nutzen, in den nächsten 12 bis 18 Monaten ihre Eigenkapitalbasis und in Folge davon das Mietertragsvolumen deutlich zu erhöhen. Dies kann über die Sacheinlage von Immobilien bzw. von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, aber auch durch Barkapitalerhöhungen erreicht werden. In diesem Kontext soll der tägliche Handelsumsatz und damit die Liquidität der Fair Value Aktie in eine auch für institutionelle Investoren attraktive Größenordnung gesteigert werden. Diese ist erfahrungsgemäß erst ab einer Marktkapitalisierung von 100 Mio. € gegeben. Da die allgemeinen Verwaltungskosten hierbei nur geringfügig steigen sollen, werden entsprechende Kapitalmaßnahmen Skaleneffekte generieren, die eine höhere Ertragskraft je Aktie ermöglichen.

Gut verteilt: unsere Immobilienstandorte



Günstiges Risikoprofil

Ein Immobilienportfolio, das vielfältig und regional gut verteilt ist. Mieter mit hoher Bonität aus den Bereichen Einzelhandel oder Büro: Durch diese Streuung wird die Abhängigkeit von regionalen und sektoralen Entwicklungen deutlich reduziert. Mit rund 50% Eigenkapital bezogen auf das Immobilienvermögen und einem Fremdkapital, das zu 90% langfristig gesichert ist, hat die Fair Value ein günstiges Risikoprofil.

Regionale Verteilung der Immobilien

in % der Marktwerte



Das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG ist durch eine hohe Anzahl von Objekten und eine starke regionale Diversifikation geprägt. Zum Bilanzstichtag besteht das Portfolio aus 75 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 434.000m², die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Durch diese breite Streuung wird die Abhängigkeit von regionalen Entwicklungen in Bezug auf die Vermietungsquote und auf die Wertentwicklung des Portfolios deutlich reduziert.

Schwerpunkt der Investitionsaktivitäten sind mittelgroße Städte sowie Regionalzentren. Aufgrund der in Deutschland mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur weisen diese Standorte langfristig eine stabilere Miet- und Wertentwicklung auf als die stärker von den Konjunkturzyklen betroffenen Ballungszentren.

Eine Auswahl unserer Immobilien

Barmstedt



Berlin



Chemnitz



Hannover



Langen



München



Münster



Naumburg



Neubrandenburg



Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmiete



Das Immobilienportfolio generiert 86% der Fair Value-anteiligen Potenzialmieten von insgesamt 19,7 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungen dem Einzelhandel (44%) beziehungsweise der Büronutzung (42%) zuzurechnen sind. Der Einzelhandelsbereich trägt durch längere Mietvertragslaufzeiten zur Ertragsstabilität und damit zur Risikobegrenzung im Portfolio bei. Der Bürobereich kann das Portfolio mit einer höheren Ertrags- und Wertsteigerungsdynamik positiv beeinflussen. Bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG auf diese beiden Nutzungsarten konzentrieren.

Mieterstruktur

in % der Vertragsmiete



Die Mieterstruktur der Fair Value REIT-AG zeichnet sich durch eine hohe Bonität aus. Größter Einzelmietter mit etwa 15% der anteiligen Vertragsmieten ist die Sparkasse Südholstein. Stabile Einzelhandelsunternehmen wie die Metro Gruppe, der Edeka Konzern und die Kaufland Gruppe mit zusammen etwa 26% sind weitere wichtige Mieter. Rund 36% der Vertragsmieten entfallen auf eine Vielzahl kleinerer Geschäftspartner. Durch diese breite Verteilung der Mieterstruktur wird die in der Investitionsstrategie der Fair Value REIT-AG angelegte Risikodiversifizierung weiter verstärkt.

Eigenkapitalanteil		
in T€	2010	2009
Bilanzsumme	195.963	203.809
Konzerneigenkapital	74.558	72.720
≙ Anteil an der Bilanzsumme	38,0%	35,6%
Herleitung des unbeweglichen Vermögens		
Finanzimmobilien	128.650	137.587
Anteile an assoziierten Unternehmen	48.551	47.442
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.500	8.237
Unbewegliches Vermögen	179.701	193.266
Herleitung des Eigenkapitals lt. § 15 REIT-Gesetz		
Konzerneigenkapital	74.558	72.720
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14.494	15.296
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	89.052	88.016
≙ Anteil am unbeweglichen Vermögen	49,6%	45,5%

Gemessen an der Bilanzsumme weist die Fair Value ein Konzerneigenkapital von 38 % aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,5 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Unter Einbeziehung der Minderheitsanteile in das Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, betrug das Eigenkapital am Bilanzstichtag 89,1 Mio. € beziehungsweise rund 50 % des unbeweglichen Vermögens.

Fremdkapitalstruktur		
in T€	2010	2009
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	87.556	104.004
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11.547	4.312
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	99.103	108.316

Von den Finanzverbindlichkeiten im Konzern sind mit 11,5 Mio. € rund 12 % innerhalb eines Jahres fällig. Etwa 60 % hiervon betreffen eine zur Jahresmitte 2011 auslaufende Darlehenszusage, deren Verlängerung in Verhandlung ist. Bei den Assoziierten Unternehmen stehen im Jahr 2011 keine Anschlussfinanzierungen oder Neukonditionierungen an.

Durch die hohe Eigenkapitalausstattung und ein zu 88 % langfristig festgeschrieben, abgesichertes Fremdkapital in Verbindung mit einer guten Liquiditätssituation erreicht Fair Value für ihre Investitionen ein hohes Maß an finanzieller Solidität.

Neumünster



Neuss



Pinneberg



Potsdam



Quickborn



Rheda-Wiedenbrück



Rostock



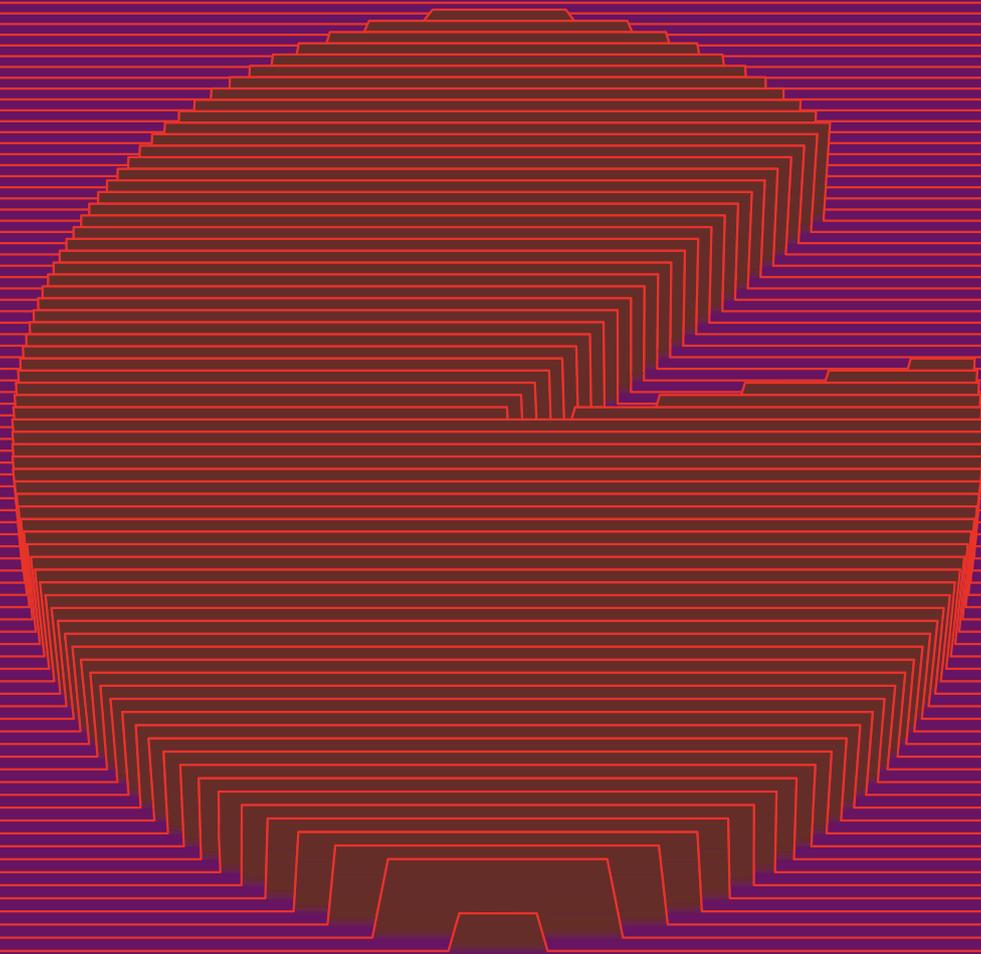
Teltow



Uetersen

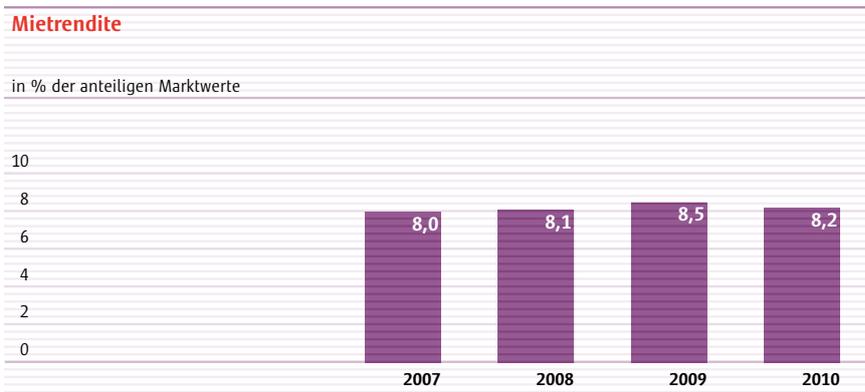


Ganz nach Gesetz: 90% Überschuss-Dividende



Hohe Rendite

REITs zahlen auf Gesellschaftsebene keine Ertragsteuern. Dafür müssen sie in Deutschland mindestens 90% der Jahresüberschüsse nach Handelsgesetzbuch (HGB) als Dividende an die Aktionäre ausschütten. Die Aktionäre zahlen Steuern nur auf die Dividende. In Verbindung mit der effizienten Organisation der Fair Value REIT-AG eröffnet sich damit für Aktionäre ein attraktives Ertragspotenzial.



Bei einer anteiligen Vertragsmiete pro Jahr von aktuell 18,4 Mio. € generiert das Fair Value-Portfolio eine attraktive Mietrendite vor Kosten von 8,2%. Bei Vollvermietung kann eine Potenzialmietrendite von 8,8% vor Kosten erreicht werden.

Durch eine schlanke Organisationsstruktur hat das Management die Fixkosten auf das Notwendigste begrenzt. Die operativen Funktionen in den Bereichen Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind auf Basis teils fixer, teils variabler erfolgsabhängiger Vergütungen an einen externen Dienstleister vergeben.

Die anfallenden Erträge werden auf Ebene der Gesellschaft nicht besteuert: Durch den REIT-Status ist die Fair Value von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die Aktionäre versteuern nur die Dividende von mindestens 90% des jeweiligen Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB. Die Kapitalertragsteuer von 25% kann unter bestimmten Voraussetzungen auf 15% reduziert werden. Dies eröffnet ein hohes Ertragspotenzial nach Steuern.

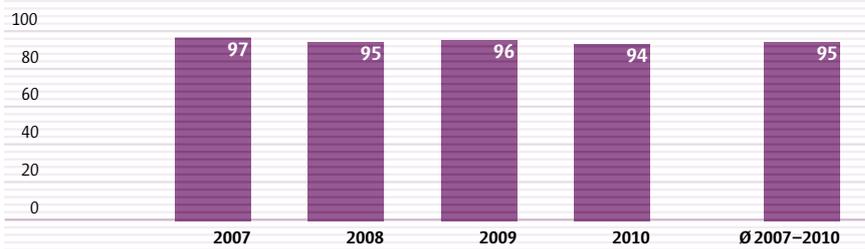


Nachhaltige Stabilität

Lange Restlaufzeit der Mietverträge – im Schnitt mehr als sechs Jahre – und ein Vermietungsstand im Vierjahres-Durchschnitt von 95 %: Der Fair Value-Konzern steht auf einem stabilen Fundament. Geringe Fluktuation und planbare Mieterträge sind das Ergebnis erfolgreicher Mieterbindung und guter Objektqualität.

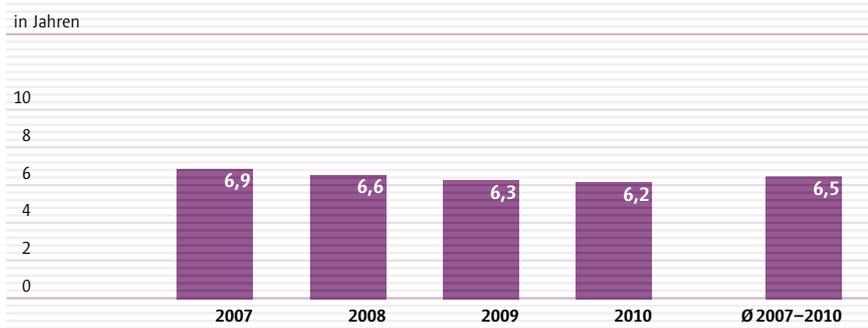
Vermietungsstand

in % der Potenzialmieten



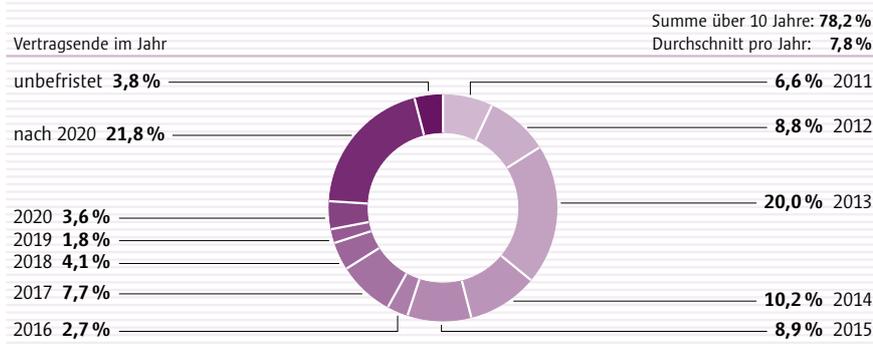
Der Vermietungsstand des anteiligen Fair Value-Portfolios war Ende 2010 mit rund 94% der anteiligen Potenzialmieten (19,7 Mio. €) weiterhin hoch. Über die vergangenen vier Jahre waren unsere Immobilien auch in Zeiten eines herausfordernden Marktumfelds im Durchschnitt zu 95% vermietet. Diese Stabilität ist ein Grundpfeiler des Erfolgs von Fair Value.

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge



Die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge des anteiligen Portfolios zum 31. Dezember 2010 betrug 6,2 Jahre. Die stabile Entwicklung über mehrere Jahre bei gleichzeitig hohem Vermietungsstand ist Folge einer umsichtigen und frühzeitigen Verlängerung der Mietverträge. Sie dokumentiert eine erfolgreiche Mieterbindung und sorgt für eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge.

Restlaufzeiten der Mietverträge in % der Vertragsmieten



Auch die Verteilung der verbleibenden Mietlaufzeiten sowie die geringe Abhängigkeit von einzelnen Mietern stehen für eine hohe Stabilität. Im Jahr 2010 konnten 75 % des ausgelaufenen Mietvolumens durch Anschluss- oder Neuvermietungen aufrecht erhalten werden: Erfolg und Ansporn zugleich.

Von insgesamt 652 Mietverträgen stehen im Jahr 2011 80 Mietverträge zur Anschlussvermietung an; die drei größten Mietverträge stehen für 34 % des auslaufenden Mietvolumens (6,6%). Im Jahr 2012 laufen die Festlaufzeiten von 69 Mietverträgen aus, wobei die drei größten Mietverträge einen Anteil 38 % des auslaufenden Mietvolumens (8,8%) haben. Im Jahr 2013 laufen 32 Mietverträge aus. Hier konzentrieren sich 86 % des auslaufenden Mietvolumens (20,0%) auf die drei größten Mietverträge.

Die Aktie

Kursimpulse durch
Prognoseerhöhung

Jahresschlusskurs +4 %
auf 4,80 €

Anzahl gehandelter
Fair Value-Aktien +55 %

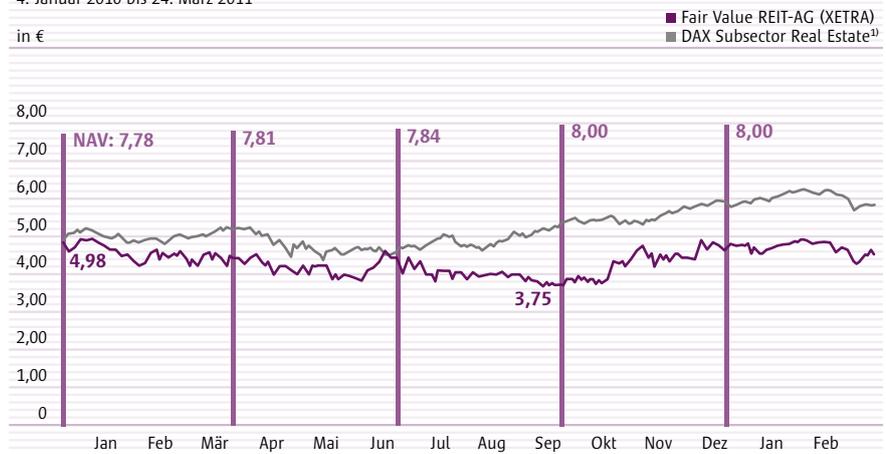
Die Aktie der Fair Value

Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

Die Entwicklung der internationalen Aktienmärkte war im Berichtszeitraum von einem sich im Jahresverlauf immer deutlicher abzeichnenden Aufschwung gekennzeichnet. An dieser Entwicklung konnte gegen Jahresende auch die Aktie der Fair Value REIT-AG nach unterjähriger zum Teil rückläufiger Entwicklung partizipieren.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

4. Januar 2010 bis 24. März 2011



¹⁾ indiziert zum 1. Januar 2010

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

31. Dezember 2010



¹⁾ IC Immobilien Holding AG 9,39 %, IC Immobilien Service GmbH 6,34 %, IC Fonds GmbH 2,34 %

²⁾ H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG 8,13 %, H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG 7,44 %, H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG 7,44 %, H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG 7,44 %

Stammdaten	
Fair Value REIT-AG-Aktie	2010
Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2010 (XETRA)	4.98/3.75 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2010 (XETRA)	44,7 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsors	DZ-Bank, biw Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

In der ersten Jahreshälfte entwickelte sich die Aktie von einem Jahresanfangswert von 4,90 € am 4. Januar 2010 auf Ihren Jahreshöchstwert von 4,98 € am 18. Januar 2010. Ähnlich dem DAX Subsector Real Estate folgte das Papier jedoch anschließend dem Branchentrend in einer leicht volatilen Abwärtstendenz bis Juni 2010 auf ein Niveau von 4,00 €. Nach einem kurzen Anstieg der Aktie auf einen Wert über 4,50 € sank der Preis des Papiers bis auf den Jahrestiefstand von 3,75 € am 1. Oktober 2010. Während der Vergleichsindex bereits ab Juli 2010 einen Aufschwung bis zum Jahresende verzeichnete, konnte die Aktie der Fair Value erst im November 2010 zeitlich versetzt daran anknüpfen. Neben der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich vor allem die Erhöhung der Jahresprognose via Ad-hoc-Mitteilung am 8. November und die Veröffentlichung der positiven 9-Monatszahlen am 15. November als Impulsgeber für ein Kurswachstum. Bis zum 30. Dezember 2010 stieg der Kurs dementsprechend auf den Jahresschlusskurs von 4,80 € und konnte so die im Jahresverlauf entstandenen Verluste überwiegend ausgleichen. Entsprechend betrug die Marktkapitalisierung am Ende des Geschäftsjahres 2010 rund 44,7 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 1 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Das entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresumsatz von 0,6 Mio. € um 55 %. Daraus resultierte ein Handelsvolumen von 4,3 Mio. € nach 2,6 Mio. € im Vorjahr. Der Durchschnittskurs im Jahr 2010 lag mit 4,18 € je Aktie um 7% über dem Vorjahr von 3,91 €.

Investor Relations

Die Fair Value REIT-AG hat sich die umfassende und nachvollziehbare Information aller Stakeholder zum Ziel gesetzt. Ein besonderes Anliegen der Gesellschaft ist die größtmögliche Transparenz und Glaubwürdigkeit der Unternehmenskommunikation. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung regelmäßig ausführliche Einblicke in die Geschäftsentwicklung der Beteiligungen sowie detaillierte Zusatzinformationen zum Immobilienportfolio sowie zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen. Auf diesem Weg soll aktuellen und potenziellen Aktionären die Möglichkeit zur Bildung einer möglichst differenzierten Einschätzung über die Geschäftsentwicklung und die Equity Story des Fair Value Konzern gegeben werden. Darüber hinaus befindet sich die Fair Value REIT-AG kontinuierlich im Dialog mit dem Kapitalmarkt.

Mit Analysten, Investoren und Fachpresse ist der Vorstand in fortlaufendem Kontakt. So nimmt die Gesellschaft regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In- und Ausland interessierten Investoren vor. Im Laufe des Jahres 2010 hat die Gesellschaft im Rahmen der 5. DFVA Immobilien-Konferenz im Februar, der Bilanz-Presskonferenz im März sowie beim Deutschen Eigenkapitalforum im November (alle in Frankfurt/Main) die jeweils aktuellen Geschäftszahlen präsentiert.

Derzeit wird das Unternehmen von zwei Analysehäusern beobachtet. Die Gesellschaft strebt an, die Anzahl der Research-Abdeckung sukzessive weiter zu erhöhen.

Weitere Informationen zur Aktie stehen auch auf der Website www.fvreit.de unter der Rubrik Investor Relations zur Verfügung.

Bericht zur Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2010 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

Unter Corporate Governance versteht man die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zusammengefasst sind, der zuletzt im Mai 2010 aktualisiert wurde.

Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG besteht derzeit nur aus einer Person. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat derzeit drei Mitglieder. Er berät und kontrolliert die Unternehmensführung durch den Vorstand. Darüber hinaus erörtert der Aufsichtsrat die Zwischenberichte, prüft und stellt den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB fest und billigt den Konzernabschluss nach IFRS. Wesentliche Entscheidungen der Unternehmensführung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Vergütung des Vorstandes

Die Vergütung des Vorstandes setzt sich seit Mitte 2010 zusammen aus einer Grundvergütung von 209.000 € p.a. (zuvor 204.000 € p.a.) und einer variablen Vergütung in Höhe von 2% der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft (für 2010 p.r.t.). Der Maximalbetrag der variablen Vergütung beträgt 50% der Festvergütung einschließlich Nebenleistungen. Die variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum bilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel. Weitere Ausführungen finden sich im Vergütungsbericht des Konzernlageberichtes sowie in Erläuterung Nr. 33 des Anhangs zum Konzernabschluss.

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. Weitere Ausführungen finden sich in Erläuterung Nr. 33 des Anhangs zum Konzernabschluss.

Directors' Dealings gemäß § 15 WpHG

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2010 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Directors' Dealings 2010

Meldepflichtige Person	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl in Stück	Preis je Aktie in €	Volumen in €
Dr. Oscar Kienzle	1.7.2010	Aktienkauf	50.000	4,20	210.000
Dr. Oscar Kienzle	28.12.2010	Aktienkauf	16.425	4,49	73.748

Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich gemeinschaftlich auf mehr als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt. Die Aufteilung des Aktienbesitzes auf Vorstand und Aufsichtsrat inklusive nahestehende Personen ist wie folgt:

Aktienbesitz durch den Vorstand und den Aufsichtsrat		
Organ	Anzahl in Stück	Volumen in %
Vorstand (Frank Schaich)	3.028	
Aufsichtsrat (Dr. Oscar Kienzle)	155.486	
Gesamt	158.514	1,7

Transparenz und Information

Die Aktionäre der Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u. a. zu den folgenden Punkten gefasst:

Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers, Verwendung des Bilanzgewinns, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen.

Die Gesellschaft berichtet viermal jährlich über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage. Die Öffentlichkeit wird unter Nutzung der Medien über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Die Fair Value REIT-AG informiert über ihre Website www.fvreit.de die Aktionäre, Investoren und die allgemeine Öffentlichkeit.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Fair Value REIT-AG veröffentlicht ihren Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS), der Einzelabschluss ist gemäß den Regelungen des HGB aufgestellt. Der Aufsichtsrat schlägt den Abschlussprüfer vor, der von der Hauptversammlung gewählt wird. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 11. November 2010 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 26. Mai 2010) abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen folgt die Fair Value REIT-AG den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 und wird ihnen auch in Zukunft entsprechen:

- **D&O-Versicherung** Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vor (Ziffer 3.8 DCGK). Der Aufsichtsrat hält dies für vertretbar.
- **Anzahl der Vorstandsmitglieder** Der Vorstand besteht derzeit nur aus einer Person (Ziffer 4.2.1. DCGK). Dies halten Vorstand und Aufsichtsrat mit Blick auf das vergleichsweise geringe Investitionsvolumen des Unternehmens für vertretbar.
- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates** Für Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK). Es ist vorgesehen, eine solche bei zukünftigen Vertragsabschlüssen bzw. Bestellungen angemessen zu berücksichtigen.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

Konzernlagebericht

Prognosen deutlich
übertroffen

Bewertungsergebnis
um 50 % verbessert

Konzernüberschuss
2,2 Mio. €
(2009: –2,9 Mio. €)

Dividendenvorschlag
0,10 € je Aktie

Inhaltsverzeichnis

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen	29
Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit	29
Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie	33
Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	36
Wesentliche Ereignisse im Geschäftsverlauf 2010	38
Entwicklung des Aktienkurses	39
Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung	40
Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	43
Ertragslage	43
Finanzlage	45
Vermögenslage	48
Nachhaltigkeitsbericht	52
Auswertung der Energieeffizienz des Direktbesitzes	53
Strategische Nachhaltigkeitsaspekte	54
Vergütungsbericht	55
Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung	56
Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	56
Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB	57
Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes	58

Nachtragsbericht 59

Risikobericht

Risikomanagementsystem	60
Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements	60
Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung	61
Sonstiges Risikomanagementsystem	63
Einzelrisiken	64
Gesamtaussage zur Risikosituation des Konzerns	67
Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleistung	67
Rating des Unternehmens	67

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten	68
Ausrichtung des Konzerns	69
Erwartete Ertragslage	70

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Das Immobilienportfolio des Fair Value-Konzerns setzt sich dreistufig zusammen aus direkt gehaltenen Immobilien, aus mehrheitlichen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die voll konsolidiert werden sowie aus Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften, die zum Nettovermögenswert („at equity“) bilanziert werden. Die Summe der Marktwerte aller von Fair Value direkt gehaltenen Immobilien sowie anteilig zuzurechnenden Immobilien belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 225 Mio. €. Der Vermietungsstand dieses Portfolios betrug zu diesem Zeitpunkt 93,6% bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,2 Jahren.

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine weiteren Niederlassungen. Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren.

Fair Value investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Besonderheit des Geschäftsmodells ist, dass die Investitionen sowohl im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch gegen Aktien der Fair Value, als auch gegen Kaufpreiszahlung in Geld erfolgen können. Darüber hinaus ist auch eine Kombination beider Zahlungsweisen möglich.

Seine Immobilien hält der Fair Value-Konzern in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Hieraus resultieren die beiden Geschäftsbereiche „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Durch die Vollkonsoli-

dierung der Tochterunternehmen ergeben sich den Minderheitsgesellschaftern zustehende Anteile am Nettovermögen, die nach IFRS-Rechnungslegung im Fremdkapital des Fair Value-Konzerns ausgewiesen werden.

Daneben bestehen Minderheitsbeteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, die aufgrund der „at equity“-Bilanzierung nicht diesen beiden Segmenten zugeordnet sind. Das bedeutet, dass lediglich das auf die Fair Value REIT-AG entfallende, anteilige Nettovermögen auf der Aktivseite der Bilanz erscheint. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige, laufende Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer anteiligen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von 95,5% auf 93,6% leicht reduziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag fast unverändert insgesamt 6,2 Jahre nach 6,3 Jahren im Vorjahr.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die dem Konzern gehörenden Immobilien und Unternehmensbeteiligungen (Direktinvestition und Tochterunternehmen) zum 31. Dezember 2010 mit einem Marktwert von insgesamt rund 131 Mio. €. Weitere Immobilien mit einem Marktwert von 365 Mio. € sind den Assoziierten Unter-

nehmen zuzurechnen. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektbezogenen Ermittlungen des externen Gutachters CB Richard Ellis GmbH zum Bilanzstichtag. Im rechten Teil der Tabelle werden die Mieten und Marktwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG dargestellt.

Beteiligungsübersicht Fair Value REIT-AG

zum 31. Dezember 2010

Anteil Fair Value REIT-AG

Kurzname/Beteiligung	Grundstücks- fläche [m ²] ¹⁾	Gesamt- mietfläche [m ²] ¹⁾	Vertrags- miete p.a. [T€] ¹⁾	Marktwert [T€] ¹⁾²⁾	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€] ³⁾	Anteiliger Marktwert [T€] ²⁾³⁾	Vermietungs- stand [%] ⁴⁾⁶⁾	Ø-Restlauf- zeit der Miet- verträge [Jahre] ⁵⁾⁶⁾
Direktinvestitionen									
„Sparkassen-Portfolio“	58.624	42.948	3.242	45.417	100,00	3.242	45.417	97,4	11,2
Segment Direktinvestitionen	58.624	42.948	3.242	45.417	100,00	3.242	45.417	97,4	11,2
Tochterunternehmen									
IC 07 IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG	5.324	9.731	451	7.340	76,74	346	5.633	65,5	1,6
IC 03 IC Fonds & Co. Forum Neuss KG	19.428	12.064	442	5.790	71,58	316	4.145	61,5	1,7
IC 01 IC Fonds & Co. München- Karlsfeld KG	7.019	3.375	295	4.000	56,29	166	2.251	84,1	9,9
BBV 06 BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG	87.683	61.776	3.732	43.873	55,71	2.079	24.442	90,2	3,5
BBV 03 BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG	25.172	12.781	696	6.760	53,83	375	3.639	99,8	2,5
IC 13 IC Fonds & Co. Gewerbe- portfolio Deutschland 13. KG	22.357	21.835	1.606	17.970	50,04	804	8.991	82,9	3,6
Segment Tochterunternehmen	166.983	121.562	7.222	85.733		4.086	49.101	83,6	3,4
Konzern	225.607	164.510	10.465	131.150		7.328	94.518	89,2	6,9
Assoziierte Unternehmen									
BBV 14 BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	16.196	38.012	6.147	84.780	45,11	2.773	38.244	96,4	4,8
BBV 02 BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR	6.350	2.770	220	1.640	40,45	89	663	100,0	1,6
IC 12 IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	4.226	8.380	491	7.280	40,27	198	2.932	77,6	2,9
IC 15 IC Fonds & Co. Gewerbe- objekte Deutschland 15. KG	21.335	33.080	3.003	36.620	38,89	1.168	14.240	98,6	8,2
BBV 10 BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	177.231	96.203	10.218	112.255	38,37	3.920	43.068	95,3	4,0
BBV 09 BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG	114.912	90.728	11.718	122.760	25,16	2.949	30.891	100,0	8,0
Assoziierte Unternehmen	340.250	269.173	31.798	365.335		11.097	130.038	96,8	5,7
Anteiliges Bestandsportfolio, gesamt						18.425	224.556	93,6	6,2

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2010, für die Immobilie in Essen (IC 01) wurde der vereinbarte Kaufpreis von 2,5 Mio. € angesetzt.

³⁾ Fair Value-anteilige Marktwerte auf Basis der Beteiligungsquoten; der IC 15 hält an der Objektgesellschaft Chemnitz-Passage KG zwar nur 94,2%; aufgrund des negativen Eigenkapitals auf Ebene der Objektgesellschaft ist das Objekt zu 100% der IC 15 zuzurechnen.

⁴⁾ Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

⁵⁾ Ertragsgewichtet

⁶⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

Leitung und Kontrolle

Das Management der Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und die Investor Relations. Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie die Objektverwaltung und das Rechnungswesen sind auf Basis teils fixer, teils variabler und damit erfolgsabhängiger Vergütungen an einen externen Dienstleister ausgelagert.

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

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

Informationen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Vergütungsbericht auf Seite 55 (Konzernlagebericht) sowie auf den Seiten 121 und 122 (Konzernanhang). Weitere Informationen zur Unternehmensführung finden Sie in der Erklärung zur Unternehmensführung im Internet unter www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance. Dort liegt ebenfalls die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG zum Download bereit.

Wesentliche Teile des Rechnungswesens und der Immobilienbewirtschaftung sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 200 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 8 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

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

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

Unternehmensinternes Steuerungssystem

Auf Konzernebene werden die Objektinformationen zu den einzelnen Objekten zu den Steuerungsgrößen FFO und EPRA-Ergebnis aggregiert und als Planwerte veröffentlicht. Fair Value hat die abgegebenen Prognosen stets erfüllt oder übertroffen.

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Prognosen auf Einzelobjektebene des direkt gehaltenen Immobilienbestandes sowie der Immobilien in den Tochterunternehmen. Die Fair Value REIT-AG ist ferner auf identischer Informationsbasis in den Budgetierungs- und Steuerungsprozess des mittelbar in Assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden.

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

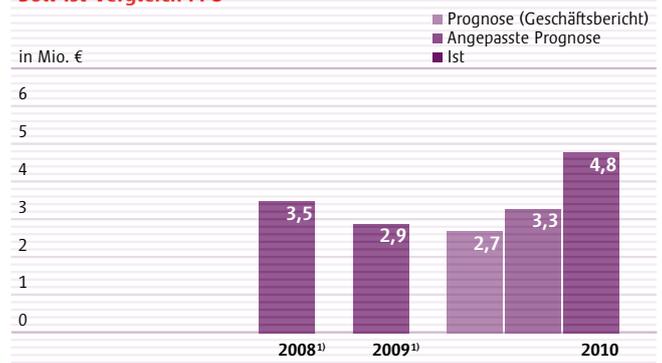
Auf Portfolio- bzw. Konzernebene werden diese Informationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen aggregiert zu den Steuerungskennzahlen „Funds from Operations“ und Konzernüberschuss vor Marktwertänderungen („EPRA-Ergebnis“)^{a)}. Entsprechende Planwerte für diese beiden Kennzahlen werden im Rahmen des Prognoseberichtes jeweils für das laufende Jahr und das Folgejahr veröffentlicht.

Für die vergangenen Jahre stellt sich der Soll-Ist-Vergleich dieser Steuerungs- und Plankennzahlen wie folgt dar:

^{a)} Entsprechend den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) zur IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft ermitteltes Ergebnis.

Funds from Operations Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) gibt als liquiditätsorientierte Größe Auskunft über die Stärke und Qualität des operativen Geschäftes. Die Herleitung der Kennzahl entnehmen Sie bitte dem Kapitel Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auf Seite 46 (Konzernlagebericht).

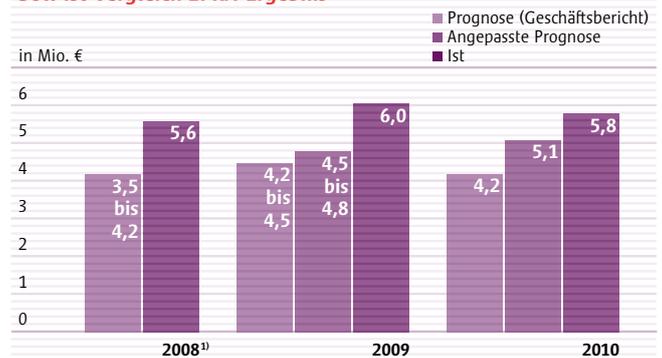
Soll-Ist-Vergleich FFO



¹⁾ Prognose nicht veröffentlicht

EPRA-Ergebnis^{a)} Bei dieser Kennzahl wird das Konzernergebnis um Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigt. Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf“ auf Seite 40 ff (Konzernlagebericht).

Soll-Ist-Vergleich EPRA-Ergebnis



¹⁾ Prognose nicht angepasst

Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG will ihren Aktionären ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft und -stabilität bieten. Die breite regionale und sektorale Streuung ihres Immobilienportfolios bildet hierfür ein stabiles Fundament. Zur Steigerung der Ertragskraft des Unternehmens plant Fair Value, in den nächsten 12 bis 18 Monaten ihre Eigenkapitalbasis und ihre Investitionen deutlich zu erhöhen. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ein nachhaltiges Dividendenvolumen zu generieren und somit die Attraktivität der Aktie für Investoren zu steigern. Als REIT ist die Fair Value REIT-AG verpflichtet, mindestens 90 % der HGB-Überschüsse an ihre Aktionäre auszusütten.

Hohe Ertragskraft nach Steuern bei effizienter Unternehmensstruktur. Die Fair Value REIT-AG verfolgt das Ziel, ihren Aktionären ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft und -stabilität bei attraktiven Dividenden zu bieten. Das Unternehmen konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Investitionsschwerpunkt in Regionalstandorten und achtet stets auf eine breite Risikostreuung.

Von der Körperschaft- und Gewerbesteuer ist die Fair Value REIT-AG durch den REIT-Status seit 2007 befreit. Zur Aufrechterhaltung dieses vorteilhaften Steuerstatus hält die Fair Value REIT-AG die vielfältigen Vorgaben des deutschen REIT-Gesetzes ein. Dazu gehören insbesondere die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem bilanziellen Eigenkapital von mindestens 45% und zur Auszahlung einer Dividende von mindestens 90% des jeweiligen HGB-Überschusses.

Durch eine schlanke Organisationsstruktur des internen Managements wurden die Fixkosten auf das Notwendigste begrenzt. Die nicht strategischen, operativen Funktionen in den Bereichen Rechnungswesen sowie kaufmännischer und technischer Objektverwaltung sind an einen externen Dienstleister vergeben, der für seine Leistungen eine teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütung erhält.

Starkes Wachstum bei hoher Transparenz. Fair Value plant, die Eigenkapitalbasis in den nächsten 12 bis 18 Monaten

deutlich zu erhöhen. In Verbindung mit ihrer transparenten Finanzberichterstattung und Kapitalmarktkommunikation sollen hierdurch der tägliche Handelsumsatz und die Liquidität der Fair Value Aktie in eine auch für institutionelle Investoren attraktive Größenordnung gesteigert werden. Diese ist erfahrungsgemäß erst ab einer Marktkapitalisierung von 100 Mio. € gegeben. Dieses Ziel soll zu gegebener Zeit bei positivem Kapitalmarktumfeld durch Bar- und Sachkapitalerhöhungen erreicht werden. Konkrete Planungen dafür bestehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Da die allgemeinen Verwaltungskosten hierbei nur geringfügig steigen sollten, werden sich Kostendegressionseffekte ergeben, die eine höhere Ertragskraft je Aktie zur Folge haben.

Stärken weiter ausbauen: Konzentration auf Einzelhandel und Büro.

86 % der Fair Value-anteiligen Mieten bei Vollvermietung (Potenzialmieten) werden mit Immobilien erzielt, deren Hauptnutzungen den Bereichen Einzelhandel (44 %) und Büro (42 %) zuzurechnen sind. Während der Einzelhandelsbereich im Allgemeinen durch längere Mietvertragslaufzeiten zur Ertragsstabilität und damit zur Risikobegrenzung in einem Immobilienportfolio beiträgt, kann der Bürobereich in Abhängigkeit von der Marktlage ein Immobilienportfolio durch höhere Ertrags- und Wertsteigerungsdynamik positiv beeinflussen. Auch bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG daher auf diese beiden Nutzungsarten konzentrieren. Angesichts der positiven Wirtschaftsaussichten soll hierbei mittelfristig der Büroanteil übergewichtet werden.

Die hohe Diversifikation des aktuell 75 Immobilien (einschließlich einer bereits veräußerten Immobilie) umfassenden Bestandsportfolios soll beibehalten werden. Dabei wird die bereits angelegte Konzentration auf mittelgroße Städte und Regionalzentren in Deutschland weiter fortgeführt. Parallel dazu sollen in Abhängigkeit vom Marktumfeld Bestandsimmobilien mit sonstigen Nutzungen mittelfristig veräußert werden. Zur Optimierung des Steuerungs- und Bewertungsaufwandes des Bestandsportfolios soll im Rahmen der An- und Verkaufsmaßnahmen der durchschnittliche Marktwert je Immobilie von derzeit rund 7 Mio. € sukzessive angehoben werden und mittelfristig einen Betrag von rund 10 Mio. € je Immobilie erreichen.

Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale durch Zugang zum Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds Fair Value hat im Jahr 2007 bereits sehr umfangreich Anteile an geschlossenen Immobilienfonds von privaten Investoren übernommen und diese hauptsächlich mit Aktien der Fair Value bezahlt. Da für den Handel von geschlossenen Immobilienfonds kein breit organisierter Markt besteht, ergeben sich auch künftig im Zweitmarkt attraktive Einkaufsmöglichkeiten.

Als erste und bisher einzige börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft hat die Fair Value REIT-AG die Anleger bestimmter geschlossener Immobilienfonds im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsangebotes im Sommer 2007 dazu eingeladen, ihre Fondsanteile an die Fair Value REIT-AG gegen Geldzahlung zu verkaufen oder in Aktien der Fair Value zu tauschen. Von der Möglichkeit des Tausches haben damals mehr als 2.000 private und institutionelle Anleger Gebrauch gemacht, sodass rund 85% des Eigenkapitals der Fair Value REIT-AG aus Sacheinlagen von Fondsbeteiligungen resultierten. 15% des Eigenkapitals entstanden durch Barkapitalerhöhungen im Vorfeld des Börsenganges im November 2007.

Geschlossene Immobilienfonds in Deutschland repräsentieren ein Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 140 Mrd. €. Das hierfür eingesetzte Eigenkapital stammt primär von

privaten Investoren, von denen sich Einzelne aus unterschiedlichen Motiven während der Haltephase der Immobilien von ihren Beteiligungen trennen möchten. Da für den Handel von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds trotz einiger börsennaher bzw. börsenähnlicher Handelsplattformen kein breit organisierter Markt besteht, ergeben sich im Zweitmarkt von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds Möglichkeiten für den Erwerb von Beteiligungen teilweise deutlich unter deren Nettovermögenswert.

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

In Abhängigkeit vom Investitionsvolumen wird hierbei im Rahmen von öffentlichen Angeboten jeweils eine Mischung von Sachkapitalerhöhungen und Anteilserwerben gegen Kaufpreiszahlung angestrebt. Entsprechende Transaktionen sollen dann zur Umsetzung gelangen, wenn die Mehrheitsposition der Fair Value in den betreffenden Fondsgesellschaften möglich bzw. mittelfristig absehbar ist.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat im Jahr 2010 einen kräftigen Aufschwung erfahren. Davon konnte auch der Arbeitsmarkt spürbar profitieren. So hat sich das Marktgeschehen in den wichtigsten Bürovermietungsmärkten deutlich stabilisiert. Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen ist mit teilweise steigenden Spitzenmieten stabil durch die jüngste Krise gekommen.

Das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und das Fehlen renditestarker Alternativen. Die Nachfrage institutioneller wie privater Investoren konzentrierte sich dabei auf risikoarme Immobilien in Top-Lagen. Büro- und Einzelhandelsobjekte dominierten dabei das Marktgeschehen. Für das Jahr 2011 ist mit einer weiteren Verstärkung des Anlageinteresses zu rechnen. Als Folge daraus ist bereits eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit einem höherem Risiko-Profil zu beobachten.

Makroökonomisches Umfeld

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Destatis – Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut. Institut der deutschen Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,6% (Vorjahr: -4,7%) und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Wie sich schon im Verlauf des Berichtsjahres andeutete, ist dieses Ergebnis auch Folge einer starken Binnennachfrage. Mit dem Wegfall von Aufholeffekten nach dem Krisenjahr 2009 prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2011 eine leichte Abflachung der konjunkturellen Entwicklung mit Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes im Bereich von 2,2% bis 2,4%.

Nachdem im Jahr 2009 mit einer Preissteigerung von nur 0,4% die niedrigste Teuerungsrate seit der Wiedervereinigung registriert wurde, zogen die Preise im abgelaufenen Geschäftsjahr erwartungsgemäß wieder an. Wie das statistische

Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,1% gestiegen. Prägend für dieses Ergebnis war die Entwicklung der Verbrauchspreise und hier besonders der Energieprodukte, die 3,9% über dem Niveau von 2009 lagen. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0%.

Der Arbeitsmarkt konnte vom wirtschaftlichen Aufschwung im Jahr 2010 spürbar profitieren. Im Vergleich zum Vorjahr gab es beachtliche Rückgänge bei der Arbeitslosigkeit. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben zugenommen. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren rund 3,2 Mio. (Vorjahr: 3,4 Mio.) Menschen oder 7,7% (Vorjahr: 8,2%) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit, wobei sich die positive Entwicklung im Jahresverlauf verstärkte. So lag die Arbeitslosigkeit Ende Dezember 2010 bei 3,0 Mio. (7,2%) nach 3,3 Mio. (7,8%) im Dezember 2009.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quellen: Jones Lang LaSalle, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., DG Hyp – Deutsche Gesellschaft-Hypothekenbank AG, Deutsche Bank Research

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Ein deutlich stabilisiertes Marktgeschehen in den wichtigsten Bürovermietungsmärkten kann als Indiz für die Überwindung der jüngsten Wirtschaftskrise gewertet werden. So sind die Büroflächenumsätze in den sechs Bürozentren¹⁾ insgesamt und in jedem einzelnen Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zudem wurden zahlreiche Großvermietungen registriert, die zusammen rund 17% des gesamten Vermietungsumsatzes auf sich vereinen. Insgesamt wurde in den sechs Bürozentren im Jahr 2010 ein

Vermietungsumsatz von rund 2,7 Mio. m² registriert. Dies entspricht im Vorjahresvergleich (2,1 Mio. m²) einer Steigerung um rund 26%. In den Top-Lagen konnten an einzelnen Standorten bereits steigende Spitzenmieten verzeichnet werden.

Dennoch ist der Leerstand in den sechs Bürozentren im Jahresverlauf nach rund 7,9 Mio. m² Ende 2009 um ca. 8% auf rund 8,5 Mio. m² angestiegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,6% (Vorjahr 9,9%). Dieser Anstieg ist Folge der Fertigstellung von neuen Büroflächen. Dieser Flächenzuwachs konnte durch die Mietnachfrage noch nicht überkompensiert werden, denn bei den Unternehmen dominierten Flächentausch und Konsolidierung gegenüber der Flächenexpansion. Für das laufende Geschäftsjahr ist mit einem vergleichbaren Vermietungsumsatz zu rechnen; dabei dürfte sich der Trend zu steigenden Spitzenmieten weiter verfestigen und ausweiten.

In den Regionalstandorten²⁾ stellt sich die Entwicklung in den vergangenen Jahren dem gegenüber deutlich weniger volatil dar als in den großen Bürozentren. Zwar erreichte die Leerstandsquote in den Regionalstandorten auch in den Boomjahren zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts nicht die niedrigen Niveaus der Top-Standorte. Allerdings blieben die Leerstandsquoten auch in den Krisenjahren konstant unter der 8%-Marke und konnten sogar reduziert werden. Auch die Spitzenmieten weisen in den Regionalzentren im Vergleich zu den Bürozentren eine signifikant geringere Volatilität auf. Diese Entwicklung kann auf die im Vergleich zu den Top-Standorten deutlich geringere Veränderung der Bürobestände in den Regionalzentren zurückgeführt werden.

Einzelhandelsflächen Die positive Entwicklung des privaten Konsums hat den Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen

stabil durch die jüngste Krise gebracht. Anders als im Bürosegment blieben die Spitzenmieten in den letzten Jahren auf konstantem Niveau bzw. konnten sogar leicht gesteigert werden. Dies gilt für Top-Standorte und Oberzentren gleichermaßen, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau. Für 2011 kann angesichts der erfreulichen makroökonomischen Rahmendaten und der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt per Saldo mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet werden.

Der Investmentmarkt Das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2010 in den sieben großen Investmentmärkten³⁾ im Vergleich zum Vorjahr mit 19,3 Mrd. € nahezu verdoppelt (Vorjahr 10,3 Mrd. €), was durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und somit das Fehlen renditestarker Alternativenanlagen begünstigt wurde. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage institutioneller wie privater Investoren auf risikoarme Immobilien in Top-Lagen, sogenannte Core Immobilien. Büro- und Einzelhandelsobjekte dominierten wie gewohnt das Marktgeschehen und stellten im Jahr 2010 zu etwa gleichen Teilen rund 80% des Transaktionsvolumens dar. Aufgrund des Nachfrageüberhangs nach Core Immobilien wurden für diese in den Segmenten Lager/Logistik sowie Büro- und Geschäftshäusern bereits steigende Preise festgestellt, während das Niveau in den anderen Segmenten noch stabil blieb. Angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für das Jahr 2011 bereits Anzeichen für eine Verbreiterung des Anlageinteresses und somit eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil erkennbar.

¹⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart

²⁾ Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg

³⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsverlauf 2010

Die erstmalige Konsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 war Hauptursache für den Anstieg des Nettovermietungsergebnisses. Dieser Effekt hatte jedoch keine Auswirkung auf den Konzernüberschuss.

Entscheidender Faktor für den um mehr als 5 Mio. € höheren Konzernüberschuss von 2,2 Mio. € im Jahr 2010 (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von 2,9 Mio. €) war das deutlich verbesserte Bewertungsergebnis, das sich auch positiv auf das wirtschaftliche Ergebnis der assoziierten Unternehmen und damit auf das Beteiligungsergebnis auswirkte.

Zwar hatte die Marktbewertung der Immobilien per Saldo nochmals einen Bewertungsverlust zur Folge. Im Vergleich zum Vorjahr lag dieser jedoch unter Einbeziehung der Abstandszahlung für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages etwa bei der Hälfte des Vorjahressaldos und zwar durchgerechnet nur noch bei unter 2 % des vorjährigen Immobilienwertes von 229 Mio. €.

Analyse der Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag

Die Büroimmobilien haben den höchsten Anteil an den Bewertungsgewinnen und den geringsten Anteil an den Bewertungsverlusten. Die Bewertungsverluste resultieren hauptsächlich aus vorübergehendem Leerstand in den betroffenen Immobilien sowie aus gesunkenen Restlaufzeiten der Mietverträge.

Bewertungsergebnis der Immobilien 2010

a) Konzern

	Objekte	T€	%
Objekte ohne Veränderung	3		
Objekte mit Bewertungsgewinnen	20	616	100
Verteilung nach Nutzung:			
Büro	19	416	68
Einzelhandel	—	—	—
Sonstiges	1	200	32
Objekte mit Bewertungsverlusten	29	-4.854	100
Verteilung nach Nutzung:			
Büro	14	-897	18
Einzelhandel	11	-1.697	35
Sonstiges (Logistikimmobilien)	4	-2.260	47
Bewertungsergebnis Tochterunternehmen	52	-4.238	

Bewertungsergebnis der Immobilien 2010

b) Assoziierte Unternehmen (anteilig)

	Objekte	T€	%
Objekte ohne Veränderung	1		
Objekte mit Bewertungsgewinnen	9	1.265	100
Verteilung nach Nutzung:			
Büro	5	704	56
Einzelhandel	4	560	44
Sonstiges	—	—	—
Objekte mit Bewertungsverlusten	13	-2.744	100
Verteilung nach Nutzung:			
Büro	3	-1.029	38
Einzelhandel	10	-1.718	62
Sonstiges	—	—	—
Anteiliges Bewertungsergebnis Assoziierte Unternehmen	23	-1.482	

Entwicklung des Aktienkurses

Im Jahresverlauf 2010 entwickelte sich der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG wechselhaft. Gegenüber dem Schlusskurs von 4,60 € je Aktie am Bilanzstichtag 2009 konnte die Aktie bis zum Jahresende 2010 mit 4,80 € je Aktie zwar um

4 % zulegen. Im Jahresverlauf ergab sich allerdings eine Schwankungsbreite von –18% (Kurs von 3,75 € je Aktie am 1. Oktober 2010) bis +8% (Kurs von 4,98 € je Aktie am 18. Januar 2010).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Das Geschäftsjahr 2010 ist für die Fair Value REIT-AG deutlich über den Erwartungen und damit erfolgreich verlaufen. Die erzielten Kosteneinsparungen sowie das im Vorjahresvergleich deutlich günstigere Bewertungsergebnis der Immobilien haben zu einem erfreulichen Ergebnissprung beigetragen. Dabei hat das Unternehmen die im März 2010 abgegebenen und im November 2010 angehobenen Prognosen nochmals deutlich übertroffen.

		Soll-Ist-Vergleich			Abweichung ¹⁾
		Prognose	Angepasste Prognose	Ergebnis 2010	
Nettovermietungsergebnis	in Mio. €	8,2	—	9,5	16 %
FFO	in Mio. €	2,7	3,3	4,8	45 %
FFO je Aktie	in €	0,29	0,35	0,51	
EPRA-Ergebnis	in Mio. €	4,2	5,1	5,8	14 %
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	0,45	—	0,62	

¹⁾ Abweichung gegenüber dem jeweils letzten Prognosewert

Das **Nettovermietungsergebnis** im Konzern konnte gegenüber der im März 2010 veröffentlichten Prognose für das Geschäftsjahr um 16% von 8,2 Mio. € auf 9,5 Mio. € gesteigert werden. Diese Steigerung resultiert aus unter Plan liegenden Kosten für Instandhaltung, Leerstand und Vermietung.

Der operative Cash Flow (sogenannte „Funds from Operations“, **FFO**) betrug 4,8 Mio. € bzw. 0,51 € je Aktie. Somit hat sich dieser Wert gegenüber der im November 2010 angehobenen Prognose nochmals um 45 % erhöht. Grund für diese Steigerung sind deutlich über Plan liegende Zuflüsse aus den Assoziierten Unternehmen.

Der operative Geschäftserfolg des Fair Value Konzerns wird besonders deutlich in dem um Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis):

Insgesamt wurde ein EPRA-Ergebnis von 5,8 Mio. € bzw. 0,62 € je Aktie erreicht. Damit konnte das Ergebnis die im November 2010 auf 5,1 Mio. € (0,55 € pro Aktie) erhöhte Prognose nochmals um 14 % übertreffen. Ursächlich hierfür waren vor allem Einsparungen bei immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und in den assoziierten Unternehmen.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten						Bereinigte Konzern-GV-Rechnung
	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Abstands-zahlungen	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Tilgungs-gewinn Bewertung Zinsswaps/ Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	9.535	—	—	—	—	—	9.535
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.252	169	—	—	—	—	-2.083
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-69	—	—	—	—	—	-69
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	-109	—	109	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	-4.238	—	—	4.238	—	—	—
Betriebsergebnis	2.867	169	109	4.238	—	—	7.383
Beteiligungsergebnis	3.873	—	—	1.482	-227	-344	4.784
Zinserträge	103	—	—	—	—	—	103
Zinsaufwendungen	-4.868	—	—	—	—	-113	-4.981
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.977	169	109	5.720	-227	-457	7.289
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	255	-84	-50	-1.703	—	50	-1.532
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	2.232	85	59	4.017	-227	-407	5.757
Konzernergebnis je Aktie	0,24						0,62

in T€	Bereinigung von Sondereffekten						Bereinigte Konzern-GV-Rechnung
	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Abstands-zahlungen	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Tilgungs-gewinn Bewertung Zinsswaps/ Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	8.528	—	—	—	—	—	8.528
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.611	278	—	—	—	—	-2.333
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-84	—	—	—	—	—	-84
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	-190	—	190	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	-6.370	—	—	6.370	—	—	—
Betriebsergebnis	-727	278	190	6.370	—	—	6.111
Beteiligungsergebnis	1.401	—	—	5.384	-1.394	79	5.470
Zinserträge	155	—	—	—	—	—	155
Zinsaufwendungen	-4.680	—	—	—	—	108	-4.572
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	-3.851	278	190	11.754	-1.394	187	7.164
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	945	—	-86	-1.929	—	-48	-1.118
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	-2.906	278	104	9.825	-1.394	139	6.046
Konzernergebnis je Aktie	-0,31						0,65

Das bereinigte Betriebsergebnis von 7,4 Mio. € lag um 21 % über dem Vorjahreswert von 6,1 Mio. €. Dies resultiert aus der erstmaligen Vereinnahmung der Erträge aus dem Tochterunternehmen IC 13, sowie aus nochmals reduzierten allgemeinen Verwaltungskosten. Gegenläufig wirkten Mehrkosten für Instandhaltung und Vermietung und Erlösminderungen durch den Abgang von im Vorjahr veräußerten Immobilien.

Das Beteiligungsergebnis lag mit 4,8 Mio. € um 0,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 5,5 Mio. €, was zu rund 70 % mit dem Statuswechsel des jetzigen Tochterunternehmens IC 13 zu begründen ist. Auch der um 10 % höhere Nettozinsaufwand resultiert im Wesentlichen aus diesem Statuswechsel.

Das bereinigte Konzernergebnis lag mit 5,8 Mio. € um rund 0,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 6,0 Mio. €, was im Wesentlichen mit dem Abgang der im Vorjahr veräußerten Immobilien zu begründen ist.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die erstmalige Konsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 hat zur Steigerung der Umsatzerlöse geführt. Hauptursache für den Ergebnisanstieg waren das deutlich verbesserte Bewertungsergebnis aus der Marktbewertung der Immobilien im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen sowie Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten.

Ertragslage			Veränderung	
	2010	2009	[Mio. €]	[%]
in Mio. €				
Umsatzerlöse	14,4	12,2	2,2	18
Nettovermietungsergebnis	9,5	8,5	1,0	12
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,3	-2,6	-0,3	-12
Bewertungsergebnis	-4,2	-6,4	2,2	34
Betriebsergebnis	2,9	-0,7	3,6	514
Beteiligungsergebnis	3,9	1,4	2,5	178
Nettozinsaufwand	-4,8	-4,5	-0,3	7
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	0,3	0,9	-0,6	-67
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	2,2	-2,9	5,1	176

Die Steigerungen der Umsatzerlöse um 18% sowie des Nettovermietungsergebnisses um 12% gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus der erstmaligen Erfassung der Umsatzerlöse des Tochterunternehmens IC 13, das im Vorjahr noch zu den Ergebnissen aus „at equity“ bewerteten Unternehmen beigetragen hatte.

Zu berücksichtigen ist beim Vorjahresvergleich ferner, dass im Laufe des ersten Quartals 2010 vier im Vorjahr bereits veräußerte Immobilien aus Tochterunternehmen abgegangen sind, die damit im Berichtsjahr nur noch geringfügig, im Vorjahr dagegen noch ganzjährig, und zwar mit 0,7 Mio. € zum Nettovermietungsergebnis des Konzerns beigetragen haben.

Das Betriebsergebnis lag mit 2,9 Mio. € um rund 3,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von -0,7 Mio. €. Diese Verbesserung resultiert aus dem gestiegenen Nettovermietungsergebnis, aus Einsparungen bei den Allgemeinen Verwaltungskosten, vor allem aber aus dem deutlich verbesserten Bewertungsergebnis aus der Marktbewertung der Immobilien.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen stiegen um 2,4 Mio. € auf 3,9 Mio. €. Der Anstieg resultierte hauptsächlich aus einer Verbesserung des Bewertungsergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien. Auch der reduzierte Nettozinsaufwand hat zu dem Ergebniszuwachs beigetragen, was hauptsächlich mit der im Vorjahresvergleich günstigeren, in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zu begründen ist.

Der Nettozinsaufwand ist aufgrund der Vollkonsolidierung des Unternehmens IC 13 um 0,5 Mio. € auf 4,8 Mio. € gestiegen. Ohne diesen Statuswechsel läge der Nettozinsaufwand mit 4,2 Mio. € um 0,3 Mio. € unter dem Vorjahresniveau von 4,5 Mio. €.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 2,2 Mio. € (Vorjahr: Konzernfehlbetrag von 2,9 Mio. €). Das entspricht einem um 0,55 € verbesserten Ergebnis je Aktie von 0,24 € nach -0,31 € im Vorjahr.

Finanzlage

Die FFO lagen im Berichtsjahr mit 4,8 Mio. € um 1,9 Mio. € bzw. um 65 % über dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €. Diese Steigerung resultiert hauptsächlich aus höheren Zuflüssen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement des Fair Value-Konzerns stellt sicher, dass der Konzern jederzeit seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Hierzu werden die Zahlungsströme aus dem operativen Geschäft und aus den Beteiligungen in einer rollierenden Planung erfasst. Liquiditätsüberschüsse werden risikofrei auf Tagesgeldkonten angelegt.

Ferner beinhaltet das Finanzmanagement eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Darlehensverträge im Hinblick auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen. Soweit eine direkte Einflussnahme möglich ist, erfolgt das Finanzmanagement zentral. Bei den Beteiligungen erfolgt eine Abstimmung mit den jeweiligen Geschäftsführungen bzw. im Rahmen der gesellschaftsvertraglich geregelten Mitwirkungsmöglichkeiten.

Nachfolgende Besprechung der Finanzverbindlichkeiten bezieht sich im Wesentlichen auf die Restlaufzeit der Zinsfestschreibungen. Sie ist daher nicht mit der Fälligkeitsübersicht im Anhang zum Konzernabschluss abstimbar, die sich an den längeren Laufzeiten der Darlehenszusagen orientiert.

Von den Finanzverbindlichkeiten im Konzern sind 11,5 Mio. € bzw. 12 % innerhalb eines Jahres fällig. Davon betreffen 3,8 Mio. € vertraglich vereinbarte Regeltilgungen. Weitere 0,8 Mio. € entfallen auf die Rückzahlung eines Hypothekendarlehens im Zusammenhang mit dem erfolgten Objektverkauf. Rund 60 % der kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten bzw. 6,9 Mio. € betreffen eine zur Jahresmitte 2011 auslaufende Darlehenszusage, deren Verlängerung in Verhandlung ist.

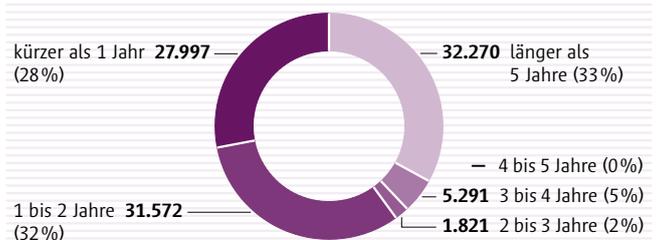
Für weitere 16,5 Mio. € bzw. 17 % bestehen langfristige Darlehenszusagen, deren Zinsfestschreibungen im laufenden Geschäftsjahr auslaufen. In Verbindung mit den kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten stehen damit im Jahr 2011 rund 28 % der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zur Rückzahlung bzw. zur Neukonditionierung an. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten im Konzern lag bei 3,4 Jahren, der durchschnittliche Zinssatz nach IFRS bei 4,3 % p.a.

Bei den Assoziierten Unternehmen stehen im Jahr 2011 außer den vertraglich vereinbarten Regeltilgungen keine Anschlussfinanzierungen oder Neukonditionierungen an. Die durchschnittliche Restlaufzeit des auf Fair Value entfallenden Anteils der Finanzverbindlichkeiten der Assoziierten Unternehmen lag zum Bilanzstichtag bei 3,1 Jahren, der durchschnittliche Zinssatz nach IFRS bei 5,5 % p.a.

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten bis zur Neukonditionierung

a) Konzern

in T€



Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten bis zur Neukonditionierung

b) Assoziierte Unternehmen

in T€



Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinnsicherungsgeschäfte) ein. So hat sie bei der langfristigen Endfinanzierung des im Direktbesitz gehaltenen „Sparkassenportfolios“ über 10 Jahre die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft gewählt, um bei zukünftig denkbaren Objektverkäufen oder bei mittelfristig steigendem Zinsniveau ein höheres Maß an Flexibilität in Bezug auf vorfällige Darlehensrückführungen zu erreichen.

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit

Als Bestandteil des Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit wird die Kennzahl FFO bzw. „Funds from Operations“ ermittelt, die eine wichtige Steuerungs- und Vergleichsgröße für das operative Geschäft darstellt. Wie nachstehend aufgeführt, wird hierzu das IFRS-Konzernergebnis um die außerordentlichen und nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträge bereinigt. Hierzu gehören die Bewertungsveränderungen bei Immobilien und Zinsderivaten sowie Ergebnisse aus der Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen. Ferner werden die nach IFRS ermittelten, nicht zahlungswirksamen Erträge aus Beteiligungen durch tatsächliche Zuflüsse aus Beteiligungen ersetzt. Die Kennzahl FFO wird aus der Konzernkapitalflussrechnung abgeleitet.

FFO (Funds from Operation)¹⁾

in T€	2010	2009
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	2.232	-2.906
Bewertungsergebnis	4.238	6.370
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.873	-1.401
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.758	1.902
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	-724	-1.342
Übrige Anpassungen an operativen Cash-Flow	168	324
Operativer Cash Flow (FFO)	4.798	2.947
FFO je Aktie	0,51	0,32

¹⁾ Es existiert keine Standarddefinition für die Kennzahl FFO mit der Konsequenz, dass entsprechend bezeichnete Kennzahlen anderer Unternehmen nicht unbedingt mit der FFO-Kennzahl des Fair Value-Konzerns vergleichbar sind.

FFO Die FFO lagen im Berichtsjahr mit 4,8 Mio. € um 1,9 Mio. € bzw. um 65% über dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €. Rund die Hälfte dieser Steigerung ist die Folge höherer Zuflüsse aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Etwa 40% des Anstiegs sind mit einem geringeren Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter an Tochterunternehmen zu begründen. Hintergrund für diesen Effekt ist der im Berichtsjahr mit 0,9 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) deutlich geringere IFRS-Fehlbetrag der Tochterunternehmen.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Jahr 2010 summiert sich aufbauend auf der Kennzahl FFO durch Veränderungen der Aktiva und Passiva auf 5,1 Mio. €. Hierbei ist eine bereits geflossene Teilzahlung von 0,5 Mio. € auf die vereinbarte Abstandszahlung in Höhe von 2,5 Mio. € für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrags im Tochterunternehmen IC 13 enthalten. Im Vorjahr ergab sich ein Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit von 1,3 Mio. €. Der hohe Differenzbetrag zur Kennzahl FFO resultierte im Vorjahr hauptsächlich aus der Abnahme von Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 3,7 Mio. €.

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 7,9 Mio. € nach 2,3 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2010 aus dem Abgang der veräußerten Immobilien und im Vorjahr aus der Freisetzung eines als Sicherheit verpfändeten Festgeldes gegen Stellung eines Bankavals in gleicher Höhe.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Hauptsächlich durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten resultierte aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 9,3 Mio. € nach 8,6 Mio. € im Vorjahr.

Liquidität

Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Ergebnis im Berichtszeitraum um 3,7 Mio. € auf rund 12,0 Mio. € erhöht (Vorjahr 8,3 Mio. €).

Liquide Mittel		
in T€	2010	2009
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.129	-1.260
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	7.886	2.294
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.321	-8.631
Veränderung des Konsolidierungskreises	—	1.839
Veränderung der liquiden Mittel	3.694	-7.597
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.281	14.039
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.975	8.281

Vermögenslage

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2010 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 74,6 Mio. € gegenüber 72,7 Mio. € im Vorjahr. Pro Fair Value-Aktie entspricht dies einem NAV von 8,00 € je Aktie (2009: 7,78 €). Der bereinigte NAV nach EPRA stieg auf 8,93 € je Aktie (2009: 8,72 €).

Die Ermittlung des Marktwertes der Immobilien des Konzerns sowie der Immobilien der „at equity“ bewerteten Unternehmen erfolgt einmal jährlich durch externe Gutachter nach dem „Discounted Cash Flow Verfahren“. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte der Erläuterung auf den Seiten 132 und 133 dieses Geschäftsberichts. Die Beteiligungen an den „at equity“ bewerteten Unternehmen werden zusätzlich einem Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Hierbei werden die in der

Immobilienbewertung nicht berücksichtigten Verwaltungs- und Dienstleistungskosten der Unternehmen barwertig ermittelt und als Impairment-Abschlag in den Buchwert der Unternehmen einbezogen.

Das Bewertungsergebnis der Immobilien zum Bilanzstichtag ergab, dass sich der Bewertungsverlust im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte auf 2% der anteiligen Vorjahreswerte reduziert hat (Vorjahr: 4%).

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	177.480	91	185.393	91	-7.913	-4
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	18.483	9	18.416	9	67	-
Aktiva, gesamt	195.963	100	203.809	100	-7.846	-4

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Bilanzsumme in Folge des Abganges von vier veräußerten Immobilien und durch Tilgung von Bankverbindlichkeiten um 4 % von 204 Mio. € auf 196 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 177,5 Mio. € summierten sich wie im Vorjahr auf 91 % der Aktiva. Sie entfielen zu 72% bzw. 128,7 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Vorjahr 74% bzw. 137,6 Mio. €). Mit einem Anteil von 27 % bzw. 48,5 Mio. € (Vorjahr 26 % bzw. 47,4 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte umfassten mit 12 Mio. € zu 65% liquide Mittel. Weitere 4 Mio. € (21%) bezogen sich auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte. Diese sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits zur Hälfte eingegangen. Ebenfalls enthalten sind mit 2,5 Mio. € (14 %) zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Diese entsprechen dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis für eine im Dezember 2010 veräußerte Immobilie des Tochterunternehmens IC 01, deren Übergang von Nutzen und Lasten gegen Kaufpreiszahlung im Februar 2011 erfolgt ist.

Passiva	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Eigenkapital, gesamt	74.558	38	72.720	36	1.838	3
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	107.277	55	124.613	61	-17.336	-14
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	14.128	7	6.476	3	7.652	18
Verbindlichkeiten, gesamt	121.405	62	131.089	64	-9.684	-7
Davon Finanzverbindlichkeiten	99.103	51	108.316	53	-9.213	-9
Passiva, gesamt	195.963	100	203.809	100	-7.846	-4

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 62 % (Vorjahr 64 %) durch Verbindlichkeiten und zu 38 % (Vorjahr 36 %) durch Eigenkapital finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,5 Mio. € nach 15,3 Mio. € im Vorjahr gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 89,1 Mio. € bzw. auf 45% der Bilanzsumme (Vorjahr 43%).

Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz ist das bilanzielle Eigenkapital zuzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen durch das unbewegliche Vermögen zu dividieren. Das unbewegliche Vermögen setzt sich zusammen aus dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (hierzu gehört auch der Marktwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) und dem Nettovermögenswert der Anteile an den Assoziierten Unternehmen. Durch den Abgang von vier veräußerten Immobilien sowie durch den Bewertungsverlust aus der Marktbewertung der Immobilien reduzierte sich das unbewegliche Vermögen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 7 % auf 179,7 Mio. € (Vorjahr 193,3 Mio. €). Parallel dazu hat sich das Eigenkapital um 1 Mio. € auf 89,1 Mio. € erhöht. Dadurch stieg die REIT-Eigenkapitalquote um 9 % auf 49,6 % (Vorjahr 45,5 %) und liegt damit deutlich über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz

in T€	2010	2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	128.650	137.587
Anteile an assoziierten Unternehmen	48.551	47.442
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.500	8.237
Unbewegliches Vermögen	179.701	193.266
	≙ 100,0 %	≙ 100,0 %
Eigenkapital	74.558	72.720
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14.494	15.296
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	89.052	88.016
	≙ 49,6 %	≙ 45,5 %

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich auf insgesamt 51 % der Bilanzsumme nach 53 % im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2010 waren davon wiederum 12 % bzw. 11,5 Mio. € (Vorjahr 4 % bzw. 4,3 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 9,2 Mio. € bzw. 9 % gegenüber dem Vorjahr resultiert auch aus (Sonder-)Tilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von vier Immobilien.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,3 Mio. € zum Bilanzstichtag sind zu 96 % innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2010 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 74,6 Mio. € gegenüber 72,7 Mio. € zum Vorjahreszeitpunkt.

Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,00 € je Aktie nach 7,78 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2010	31.12.2009
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	131.150	137.587
„At equity“ bewertete Beteiligungen	48.551	47.442
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	9.757	12.683
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.494	-15.296
Finanzverbindlichkeiten	-99.103	-108.316
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.303	-1.380
Net Asset Value	74.558	72.720
Net Asset Value je Aktie ¹⁾	in € 8,00	7,78

¹⁾ Zum 31. Dezember 2009 bezogen auf die 9.347.790 im Umlauf befindlichen Aktien

Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, um die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes zu ergänzen. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl (EPRA-NAV) basiert auf dieser Richtlinie. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern

bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	31.12.2010	31.12.2009
NAV gemäß Konzern-Bilanz	74.558	72.720
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.181	5.027
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-294	-421
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	3.802	4.196
EPRA-NAV	83.247	81.522
EPRA-NAV je Aktie ¹⁾	in € 8,93	8,72

¹⁾ Zum 31. Dezember 2009 bezogen auf die 9.347.790 im Umlauf befindlichen Aktien

Nicht bilanziertes Vermögen und außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente

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

Im Rahmen außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente nutzt Fair Value einen Avalkredit in Höhe von 2,3 Mio. € als Grundlage für eine Bankbürgschaft in gleicher Höhe. Diese wurde dem Verkäufer des Sparkassen-Portfolios als Sicherheit gestellt für den Fall, dass die Fair Value REIT-AG innerhalb von vier Jahren nach Protokollierung des Kaufvertrages (Fristablauf Oktober 2011) ihren REIT-Status verlieren sollte. Dieser Statusverlust würde beim Verkäufer Steuernachzahlungen auslösen, für die der Erwerber haftet. Das Volumen der Eventualverbindlichkeit entspricht rund 2 % der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns bzw. 3 % des bilanziellen Konzern-Eigenkapitals.

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

Die Fair Value REIT-AG war am Bilanzstichtag direkt und indirekt in insgesamt 75 Gewerbeimmobilien investiert, die über eine vermietbare Gebäudefläche von rund 434.000 m² verfügen und eine regionale Verteilung über zwölf der 16 Bundesländer aufweisen. Als langfristig orientierter Bestandhalter ist Fair Value vor allem daran interessiert, dass die im Portfolio enthaltenen Gebäude möglichst dauerhaft an Mieter guter Bonität vermietet sind.

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

Abfällen stehen heute moderne Technologien im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung zur Verfügung.

Schon aus Wettbewerbsgründen finden bereits heute neueste energetische Standards bei der Realisierung von Neubauten Verwendung. Gleiches gilt für die Grundsanierung oder Umbauten von Bestandsgebäuden. Da Neubauten aber nur einen sehr geringen Teil des deutschen Immobilienbestandes ausmachen, ist die Anpassung des Altbestandes an eine ressourcenschonende Bewirtschaftung von Immobilien ein langwieriger Prozess.

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

Das Gesamtportfolio der Fair Value hat ein durchschnittliches, nach Marktwerten gewichtetes Alter seit Fertigstellung von 21 Jahren, beim Direktbesitz in Schleswig-Holstein sind es 29 Jahre. Keine Immobilie im Bestand ist als sogenanntes „Green Building“ zertifiziert. Alle Immobilien werden jedoch laufend instand gehalten und bei grundhaften Sanierungen und Umbauten auch hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung in ökonomisch vertretbarem Umfang an den Stand der Technik in Bezug auf Umweltverträglichkeit angepasst.

Auswertung der Energieeffizienz des Direktbesitzes

Die Auswertung der Energieausweise von 30 der 32 direkt gehaltenen Immobilien ergibt, dass der Gesamtverbrauch dieses Teilportfolios für Heizenergie und Stromverbrauch insgesamt rund 26% unter dem Mittelwert für vergleichbare Gebäude liegt.

Für alle Immobilien im Gesamtportfolio wurden verbrauchsorientierte Energieausweise erstellt, wobei in diesem Nachhaltigkeitsbericht eine für die Büronutzung repräsentative Auswertung der Energieausweise von 30 der 32 direkt gehaltenen Immobilien vorgenommen wurde. Für zwei im Direktbesitz, aber in Teileigentum gehaltene Immobilien liegen die Energieausweise zum Berichtszeitpunkt noch nicht vor.

Für dieses Teilportfolio mit einem gewichteten Baualter von 29 Jahren ergibt sich ein flächengewichteter Gesamtverbrauch an Heizenergie und Strom, der insgesamt rund 26% unter dem Mittelwert für vergleichbare Gebäude liegt. In der Gesamtbetrachtung entsprechen damit die bewerteten Gebäude bezüglich der ermittelten Verbrauchswerte dem Standard von neuwertigen Gebäuden.

Energieverbrauch		
flächengewichtet		
Heizenergieverbrauchskennwert		
Portfolio		118
Mittelwert		159
Abweichung	in %	-25,4
Stromverbrauchskennwert		
Portfolio		86
Mittelwert		116
Abweichung	in %	-25,9
Gesamtverbrauch		
Portfolio		205
Mittelwert		275
Abweichung	in %	-25,6

Beim Heizenergieverbrauch lag die Abweichung insgesamt um 25% unter dem Mittelwert; die Abweichungen variierten in einer Bandbreite zwischen -74% und +165%. Dabei ist das Gebäude mit dem geringsten Heizenergieverbrauch 27 Jahre alt, während das Gebäude mit dem höchsten Heizenergieverbrauch lediglich ein Alter von 22 Jahren aufweist.

Beim Stromverbrauch lag die Abweichung insgesamt um 26% unter dem Mittelwert; die Abweichungen variierten hier von -80% bis +135%. Dabei ist das „beste“ Gebäude 52 Jahre alt und das Gebäude mit dem höchsten Stromverbrauch ist ebenfalls lediglich 22 Jahre alt.

Daraus lässt sich ableiten, dass ein hohes Immobilienalter kein Indiz für mangelnde Nachhaltigkeit darstellt. Die Auswertung der Energieausweise lässt im Gegenteil den Schluss zu, dass in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Kosten im Teilportfolio in der Gesamtbetrachtung kein Wettbewerbsnachteil zu befürchten ist.

Fair Value wird im Laufe des Jahres 2011 die Objekte analysieren, deren Verbrauchswerte nennenswert über dem Mittelwert liegen, um Einsparungspotenziale zu ermitteln und diese gegebenenfalls mittels entsprechender Maßnahmen zu nutzen.

Ferner wird Fair Value die Auswertung der Energieausweise auf die Immobilien in den Tochterunternehmen und in den Assoziierten Unternehmen ausweiten und darüber ebenfalls berichten.

Strategische Nachhaltigkeitsaspekte

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

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

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

Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung des Vorstandes umfasst sowohl feste Gehaltsbestandteile (209 T€ p. a. ab 7/2010, davor 204 T€ p. a.) zuzüglich Nebenleistungen als auch variable Anteile. Die variablen Vergütungsbestandteile orientieren sich an der operativen Entwicklung des Unternehmens und betragen 2% der ausbezahlten Dividende. Die variablen Vergütungsbestandteile dürfen 50% der festen Gehaltsbestandteile inklusive Nebenleistungen nicht überschreiten.

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats

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

Weitere Ausführungen und Informationen zu den Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind in Erläuterung Nr. 33 auf Seite 122 (Konzernanhang) dargelegt.

Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

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

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

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

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

Zum Bilanzstichtag hielt kein Aktionär direkt 10 % der Stimmrechte oder mehr. Indirekt waren der UniCredito Italiano S.p.A. in Mailand, der UniCredit Bank AG in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München, der WealthCap Real Estate Management GmbH in München und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG in Ebersberg insgesamt 30,46 % der Stimmrechte zuzurechnen. Ferner sind der IC Immobilien Holding AG in Unterschleißheim direkt und indirekt insgesamt 18,09 % der Stimmrechte zuzurechnen. Eine indirekte

Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

1. Genehmigtes Kapital Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. September 2012 einmalig oder mehrfach durch die Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt 21,25 Mio. € zu erhöhen.

2. Bedingtes Kapital Die Gesellschaft verfügt nicht über bedingtes Kapital.

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

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebotes

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 a HGB

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 24. März 2011 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der

Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes

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

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigungen der Abschlussprüfer beziehen sich auf Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals).

Der Vorstand hat entsprechende Erklärungen gegenüber dem Abschlussprüfer abgegeben, aus denen die Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes hervorgeht.

Kennzahlen REIT-Kriterien 2010

Kriterium REIT-Gesetz	Anforderung REIT-Gesetz	Ist-Größe Fair Value
§ 11 Streubesitz	≥ 15 %	39,4 %
§ 12, Abs. 2 a Vermögensanforderungen	≥ 75 %	92,1 %
§ 12, Abs. 3 a Ertragsanforderungen	≥ 75 %	100,0 %
§ 13 Mindestausschüttung an die Aktionäre	≥ 90 %	93,5 %
§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels	≤ 50 %	17,2 %
§ 15 Mindesteigenkapital	≥ 45 %	49,6 %

Für die Immobilie in Neuss des Tochterunternehmens IC 03 betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 39 % der Potenzialmiete von 0,7 Mio. €. Zum Jahresbeginn liefen zudem zwei Mietverträge aus, die einen Anteil von 10 % der Potenzialmiete hatten; beide Mietverträge konnten jedoch nach dem Bilanzstichtag bis zum 31. Januar 2011 zu identischen Konditionen verlängert werden. Ferner konnte mit Wirkung ab dem 1. Januar 2011 ein Mietvertrag über fünf Jahre mit einem neuen Mieter abgeschlossen werden. Die Miete für diese Fläche von 908 m² beträgt rund 6 % der Potenzialmiete der Immobilie. Damit wurde der Leerstand in dieser Immobilie durch erfolgreiche Anschlussvermietungen und eine Neuvermietung bereits zu Jahresbeginn um 25 % abgebaut.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für die im Dezember 2010 veräußerte Einzelhandelsimmobilie in Essen (Tochterunternehmen IC 01) ist Anfang Februar 2011 gegen Kaufpreiszahlung von 2,5 Mio. € erfolgt und die objektanteilige Fremdfinanzierung von 0,8 Mio. € zurückgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Liquiditätszufluss wurde bei dem zur Jahresmitte 2011 fälligen Darlehen der Fair Value REIT-AG zusätzlich zur Regeltilgung eine Sondertilgung geleistet. Hierdurch hat sich die Darlehensvaluta auf 6,5 Mio. € reduziert (zum Bilanzstichtag 6,9 Mio. €).

Der seit Anfang September 2010 leerstehende Baumarkt in Krefeld (Tochterunternehmen BBV 06) kann bis zum vierten Quartal 2011 nach erfolgreich umgesetzter Repositionierung wieder langfristig vermietet werden. In den vergangenen Monaten wurde mit der Stadtverwaltung Krefeld eine Nutzungsänderung für den Umbau in eine Fachmarktimmobilie erfolgreich verhandelt. Unter dem Vorbehalt der abschließenden Umbaugenehmigung konnten bereits vier langfristige Mietverträge von mindestens 10 Jahren ab Übergabe abgeschlossen werden. Diese repräsentieren einen Vermietungsstand ab Übergabe von 93 % der Potenzialmiete von 0,3 Mio. €. Es wird damit gerechnet, dass die aus vorhandener Liquidität finanzierbaren Umbau- und Vermietungskosten von rund 1,4 Mio. € werterhöhend sind.

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.

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft ist auch der externe Dienstleister IC Immobilien Service GmbH, ein Tochterunternehmen der IC Immobilien Holding AG mit Sitz in Unterschleißheim bei München, eingebunden.

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value REIT-AG. So ist sichergestellt, dass der Vorstand über alle wesentlichen Risiken und Informationen zeitnah informiert wird und angemessene Maßnahmen einleiten kann.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung gemäß § 315 Abs.2 Nr.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 erfolgt.

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Dies liegt in vertraglichen Regelungen mit dem Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS) begründet, der sich gleichzeitig für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG und das Rechnungswesen der Gesellschaft verantwortlich zeigt. Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

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 wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft übernehmende Dienstleister ICIS eingebunden.

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

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

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

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

Im Hinblick auf die Unternehmensgröße hat die Fair Value Reit-AG von der Einrichtung einer Internen Revision abge-

sehen. 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, -analyse, -bewältigung, -kontrolle)

Risikoidentifikation

Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Um die Risiken zu strukturieren, wurden vorstehende Risikoarten in einer Risikoübersicht festgelegt:

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

Risikoanalyse

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

Risikokontrolle

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

Die Bewertungen der Einzelrisiken werden im Risikoinventar festgehalten. Das Risikoinventar ist die Grundlage für Entscheidungen über die Steuerung der Risiken und bringt die Gesamtrisikoposition des Fair Value-Konzerns zum Ausdruck.

Für die einzelnen Risiken werden Frühwarnindikatoren definiert, die Hinweise für die mögliche Risikoentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren sind 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

Trotz der wieder guten Wirtschaftslage in Deutschland stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen 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.

Unternehmenstrategische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

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

Bewirtschaftung Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

Bewertung Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar und mittelbar. Das Bewertungsergebnis als Saldo aus Bewertungsverlusten und Bewertungsgewinnen hat Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

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

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

Rechtstreitigkeiten Es besteht das Risiko, dass Fair Value in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird. Es ist derzeit ein Rechtsstreit anhängig mit einem Kostenrisiko für die Gesellschaft von rund 15 T€.

Personalrisiken

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

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

Informationstechnische Risiken

Bei der Fair Value REIT-AG ist eine interne Organisations- und Risikoüberwachungsstruktur eingeführt. Zur Absicherung gegen IT-Risiken unterhält die Fair Value REIT-AG ein eigenes Netzwerk, das gegen Angriffe von außen geschützt ist. Die Datensicherung über eine Backup-Lösung erfolgt mehrmals wöchentlich. Zusätzlich wird wöchentlich eine Sicherheitskopie aller Daten in einem Banktresor hinterlegt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken aus Investitionstätigkeit Objektauswahl Die Geschäftstätigkeit von Fair Value ist vom Erwerb und der Vermarktung geeigneter Gewerbeimmobilien und Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig.

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

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

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

Eigenkapital Für die angestrebte Entwicklung eines nachhaltigen Dividendenpotenzials der Fair Value REIT-AG ist die Stärkung der Eigenkapitalbasis erforderlich. Dies muss aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Überschüsse im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr erfolgen. Hierzu ist z.B. eine Kombination von Bar- und Sachkapitalerhöhungen bei der Fair Value REIT-AG denkbar. Es ist nicht auszuschließen, dass sich solche Kapitalmaßnahmen auch bei dem derzeit wieder stabileren Kapitalmarktumfeld nicht umsetzen lassen, z. B. wenn der Börsenkurs auch weiterhin unter dem rechnerischen Wert des Grundkapitals

von 5 € je Aktie (Pari-Wert) liegen sollte. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien in den Beteiligungsunternehmen können dazu führen, dass Ausschüttungen als Einlagenrückgewähr und nicht als Ertrag zu qualifizieren sind und damit das Dividendenpotenzial schmälern.

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. Die liquiden Mittel und der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit sind für die derzeitigen Bedürfnisse gesichert und unter der Annahme einer Verlängerung der zur Jahresmitte fälligen Finanzverbindlichkeit reichen sie aus heutiger Sicht aus, um mindestens über die nächsten zwölf Monate sämtliche Verbindlichkeiten bei Fälligkeit zu erfüllen.

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

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

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

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

Sonstige Risiken

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen Fair Value könnte möglicherweise auf die Minderheitsbeteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z. B. bei Gesellschafterbeschlüssen unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

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

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

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

Gesamtaussage zur Risikosituation des Konzerns

Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2011 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Rating des Unternehmens

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

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Der deutschen Wirtschaft werden für die Jahre 2011 und 2012 Wachstumsraten von 2,2% bzw. 2,0% prognostiziert. Damit gilt Deutschland derzeit als wachstumsstärkste Volkswirtschaft im Euroraum. Die Bürovermietungsmärkte dürften eine Nachfragebelebung und eine moderate Steigerung der Mieten erfahren. Auch die Einzelhandelsmieten werden angesichts des guten Konsumklimas voraussichtlich weiter steigen. An den Investmentmärkten zeichnet sich eine Verbreiterung der hohen Nachfrage nach Anlageimmobilien ab, was stabile bis steigende Verkehrswerte zur Folge haben dürfte.

Nach der deutlichen Konjunkturerholung im Jahr 2010 wird auch für das Jahr 2011 mit einem anhaltenden Wirtschaftswachstum in Deutschland gerechnet, wenngleich dieses eine etwas geringere Dynamik als im Jahr 2010 aufweisen dürfte. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für Deutschland in den Jahren 2011 und 2012 Wachstumsraten von 2,2% beziehungsweise 2,0%. Damit wäre Deutschland die wachstumsstärkste Volkswirtschaft unter den großen Ländern des Euro-Raumes. Zugleich weist der IWF jedoch auch auf weiter fortbestehende Risikofaktoren für die globale Wirtschaftsentwicklung hin und nennt hier beispielsweise die hohe Staatsverschuldung der Industrieländer, vor allem der USA, ausbleibende Reformen der Finanzsysteme und das hohe Niveau der Rohstoffpreise.

Die grundsätzlich positiven Aussichten für die Entwicklung der konjunkturellen Rahmenbedingungen lassen auch eine weitere Belebung an den Gewerbeimmobilienmärkten in Deutschland erwarten. Eine Studie der DG HYP kommt zu dem Ergebnis, dass die lokalen Büroimmobilienmärkte die jüngste Krise weitgehend überstanden haben. Dabei zeigten sich insbesondere die betrachteten Oberzentren robust und hatten im Gegensatz zu den Top-Standorten keine sinkenden Büromieten zu verzeichnen. In mehreren Fällen kam es in den Jahren 2008 bis 2010 sogar zu Mietsteigerungen. Auch

wenn die Mietentwicklung im Durchschnitt aller betrachteten Standorte 2010 noch negativ war, seien doch deutliche Zeichen einer Erholung – und in einzelnen Städten spürbare Mietsteigerungen – erkennbar. Auf Basis einer eingehenden Analyse lokaler Marktdaten wird für 2011 eine weitere Erholung der Büromärkte prognostiziert. Für die analysierten Standorte wird mit einem durchschnittlichen Anstieg der Mieten um ein Prozent gerechnet, wobei die Leerstandsquote jedoch weiterhin oberhalb von neun Prozent verharren dürfte.

Bei den Handelsimmobilien, wo es ungeachtet der Krise in den 1a-Lagen der betrachteten Standorte auch 2009 und 2010 zu Mietsteigerungen gekommen war, rechnet die DG HYP im Jahr 2011 mit einer Fortsetzung des positiven Trends.

Das Investmentumfeld hatte sich im Jahr 2010 bereits deutlich verbessert, wobei die Nachfrage sich hauptsächlich auf langfristig vermietete Immobilien an sehr guten Standorten (sogenannte Core Immobilien) konzentrierte. Dies hat teilweise bereits zu einem steigenden Preisniveau geführt. Im Jahr 2011 wird mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Anlageimmobilien gerechnet, was angesichts des fehlenden Angebots an Core Immobilien und der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine erhöhte Nachfrage nach Objekten mit höherem Risiko-Profil nach sich ziehen wird.

Ausrichtung des Konzerns

Der Vorstand der Fair Value ist zuversichtlich, dass die stabile Wirtschaftslage in Deutschland eine gute Grundlage für die Bindung der Mieter in den direkt beziehungsweise indirekt vom Fair Value gehaltenen Immobilien an ihre Standorte darstellt. Zugleich sollte die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung aber auch den Abbau gegenwärtiger oder künftig entstehender Flächenleerstände unterstützen. Durch Vermietungserfolge will Fair Value daher auch in den kommenden Jahren ein hohes Maß an Ertragskraft des Bestandsportfolios sicherstellen.

Dem Ziel der nachhaltigen Ertragssicherung dient auch die Nutzung der gestiegenen Nachfrage von Investoren nach Gewerbeimmobilien für den Verkauf einzelner Bestandsobjekte, wobei Fair Value die Handelsbeschränkungen nach § 14 des REIT-Gesetzes beachtet. Bei Bestandsveränderungen konzentriert sich Fair Value in erster Linie auf indirekt in Beteiligungsunternehmen gehaltene Immobilien, um durch sukzessiv mögliche Liquidationen von Beteiligungsgesellschaften Kostensenkungen zu generieren und damit die Ertragskraft des Unternehmens zu fördern. Die zufließende freie Liquidität soll dabei unter Berücksichtigung der Aus-

schüttungsverpflichtungen nach § 13 REIT-Gesetz für Reinvestitionen verwendet werden.

Im Zuge der angestrebten Portfolioveränderungen und Reinvestitionen wird Fair Value künftig den Schwerpunkt des Bestandes auf die Hauptnutzungen Büro und Einzelhandel legen und den Anteil von Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen am Gesamtportfolio ausbauen.

Den Schwerpunkt der Aktivitäten des Konzerns bildet jedoch der starke Ausbau des Bestandsportfolios durch Zuerwerb von Immobilien oder von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften. Dieser Ausbau soll im Zusammenhang mit Bar- bzw. Sachkapitalerhöhungen erfolgen, wofür ein stabiles und aufnahmefähiges Kapitalmarktumfeld erforderlich ist.

Die Anforderungen der Investoren an nachhaltige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung kann Fair Value als REIT-AG durch die verpflichtend hohe Eigenkapitalunterlegung und die unverändert günstigen Einkaufsbedingungen bei noch sehr geringen Refinanzierungszinsen in hohem Maße erfüllen.

Erwartete Ertragslage

Die Planung für das Jahr 2011 sieht erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung und Anschlussvermietungen sowie vorübergehenden Leerstand vor, die im Jahr 2012 wieder sinken werden. Das bereinigte Konzernergebnis wird daher für 2011 mit 4,3 Mio. € und für 2012 mit 5,1 Mio. € erwartet.

Ertragslage und Ergebnisvorschau für 2011 und 2012

Die Planung der um Marktwertänderungen bereinigten Konzernergebnisse (EPRA-Ergebnisse) in den Jahren 2011 und 2012 basiert auf dem Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2010, wobei der im Februar 2011 erfolgte Abgang der veräußerten Immobilie in Essen berücksichtigt wurde.

EPRA-Ergebnis	Ist		Prognose
	2010	2011	2012
in Mio. €			
Umsatzerlöse	14,4	13,2	13,8
Immobilienbezogene Aufwendungen	-4,9	-5,4	-5,4
Nettovermietungsergebnis	9,5	7,8	8,4
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,1	-2,3	-2,0
Beteiligungsergebnis	4,8	4,2	4,4
Nettozinsaufwand	-4,9	-4,5	-4,6
Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschaften	-1,5	-0,9	-1,1
EPRA-Ergebnis	5,8	4,3	5,1
EPRA-Ergebnis je Aktie	in € 0,62	0,46	0,55

Im Vergleich zum Berichtsjahr werden die Umsatzerlöse im Jahr 2011 um 8% auf 13,2 Mio. € sinken, um dann im Jahr 2012 wieder um 5% auf 13,8 Mio. € anzusteigen. Grund für die Reduzierung im Jahr 2011 sind bei bereits erfolgten Anschlussvermietungen auf Marktniveau reduzierte Mieten sowie vorübergehender Leerstand, der dann im Jahr 2012 wieder abgebaut sein soll.

Die immobilienbezogenen Aufwendungen werden im Jahr 2011 um rund 10% gegenüber dem Berichtsjahr auf 5,4 Mio. € steigen und im Jahr 2012 auf diesem Niveau verbleiben. Hauptursache für den Anstieg im Jahr 2011 sind im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung anfallende Kosten sowie Instandhaltungsaufwendungen. Aus gleichen Gründen werden auch die Ergebnisse aus den Assoziierten Unternehmen im Jahr 2011 um 12% gegenüber dem Berichtsjahr auf 4,2 Mio. € sinken, bevor sie im Jahr 2012 wieder um 5% auf 4,4 Mio. € ansteigen werden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten die Kosten der AG und gesellschaftsbezogene Aufwendungen in den Tochterunternehmen. Sie werden im Jahr 2011 leicht ansteigen und im Jahr 2012 unter das Niveau des Berichtsjahres sinken.

Der Nettozinsaufwand wird tilgungsbedingt im Jahr 2011 um 8 % auf 4,5 Mio. € sinken. Im Jahr 2012 wird mit einem Anstieg des Nettozinsaufwandes auf 4,6 Mio. € gerechnet, was sich mit einem erwarteten Anstieg der kurzfristigen Zinsen für den variabel finanzierten Teil der Finanzverbindlichkeiten begründet.

Unter Abzug der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergibt sich für das Jahr 2011 eine Prognose des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis) von 4,3 Mio. € bzw. 0,46 € je Aktie. Für das Jahr 2012 rechnen wir mit einem EPRA-Ergebnis von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € je Aktie.

Prognose FFO

Die FFO („Funds from Operations“) erreichten in den Jahren 2008 bis 2010 einen durchschnittlichen Wert von 65 % des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis), wobei die Bandbreite zwischen 49 % (2009) und 83 % (2010) des jeweiligen EPRA-Ergebnisses lag. Hintergrund für diese hohe Bandbreite war der jeweilige Saldo von Mittelzuflüssen aus assoziierten Unternehmen und Mittelabflüssen durch Ausschüttungen an Minderheitsgesellschaft in Tochterunternehmen. Dieser Liquiditätssaldo resultierte aus den operativen Gegebenheiten in den Beteiligungsgesellschaften, stand aber auch in direktem Zusammenhang mit der handelsrechtlichen Ergebnissteuerung von Fair Value.

Für die Jahre 2011 und 2012 wird mit Blick auf die angesprochenen immobilienbezogenen Aufwendungen mit einem FFO-Anteil von 50 % des jeweiligen EPRA-Ergebnisses gerechnet. Dementsprechend werden für 2011 FFO in Höhe von 2,1 Mio. € prognostiziert, entsprechend 0,23 € je Aktie. Im Jahr 2012 werden die FFO entsprechend der Planung auf 2,6 Mio. € steigen, entsprechend 0,28 € je Aktie.

Prognose für den handelsrechtlichen Jahresüberschuss

Unter Einbeziehung von Gewinnausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften infolge bisher noch nicht gesicherter Immobilienverkäufe erwartet der Vorstand in den Jahren 2011 und 2012 jeweils einen handelsrechtlichen Überschuss, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes eine Dividende im jeweiligen Folgejahr von jeweils mindestens 0,10 € je in Umlauf befindlicher Aktie ermöglicht.

Erwartete Finanzlage

Zur Jahresmitte 2011 steht das Darlehen der Fair Value REIT-AG über Anteilsfinanzierung in Höhe von dann rund 6,5 Mio. € zur Anschlussfinanzierung bzw. Rückzahlung an. Der Vorstand geht von einer Verlängerung der Darlehenszusage um bis zu zwei Jahre zu Konditionen aus, die im Wesentlichen den bisher vereinbarten entsprechen.

Bei dem Tochterunternehmen IC 13 stehen im dritten bzw. vierten Quartal des Jahres 2011 Anschlussfinanzierungen für mehrere objektbezogene Darlehen an. Es sind vorsichtshalber Sondertilgungen in Höhe von rund 15 % der Darlehensvaluta zu Lasten der vorhandenen Liquidität sowie eine Anschlussfinanzierung zu 5 % p.a. eingeplant.

Bei dem Tochterunternehmen IC 03 ist zur Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen eine Aufstockung der Hypothek um 0,5 Mio. € geplant sowie eine Neukonditionierung zu 4 % p.a. mit der finanzierenden Bank vorbesprochen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Sondertilgungen sowie Investitionsmaßnahmen und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter rechnet der Vorstand mit einem Rückgang der Liquidität im Konzern auf rund 6,2 Mio. € bis zum Jahresende 2011 (31. Dezember 2010: rund 12,0 Mio. €).

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Das prognostizierte Wirtschaftswachstum in Deutschland liefert gute Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für den Fair Value Konzern. Dies dürfte sich positiv auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auswirken. Der Spielraum für die im Jahr 2010 in bestimmten Teilmärkten bei Neuvermietungen bereits durchsetzbaren Mietpreissteigerungen wird sich in den Jahren 2011 und 2012 voraussichtlich erweitern.

Dies würde sich positiv auf die Wertentwicklung des Immobilienbestandes auswirken und die angestrebten Bestandsveränderungen im Portfolio unterstützen.

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

Parallel dazu rechnet der Vorstand mit einem Zeitfenster von voraussichtlich zwei Jahren für den Erwerb von Immobilien zu attraktiven Konditionen bei gleichzeitig noch sehr günstigen Fremdkapitalzinsen.

Insgesamt sieht der Vorstand damit aus immobilienwirtschaftlicher Sicht gute Voraussetzungen dafür, das angestrebte Wachstum des Fair Value Konzerns auch zu erreichen und das Dividendenpotenzial nachhaltig zu erhöhen.

München, den 25. März 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzernabschluss

Konzernbilanz	74
Gewinn- und Verlustrechnung	76
Gesamtergebnisrechnung	77
Eigenkapitalveränderungsrechnung	78
Kapitalflussrechnung	79
Konzernanhang	80
Bestätigungsvermerk	123
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	124

Konzernbilanz

Aktiva			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	5	3	4
Sachanlagen	5	7	12
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6	128.650	137.587
„At equity“ bewertete Beteiligungen	7	48.551	47.442
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8	269	348
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		177.480	185.393
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9	2.500	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	1.291	1.307
Ertragsteuerforderungen	11	71	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12	2.646	528
Liquide Mittel	13	11.975	8.281
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		18.483	18.416
Aktiva, gesamt		195.963	203.809

Passiva			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital	14		
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage		-5.732	-5.446
Verlustvortrag		-12.513	-14.745
Eigene Anteile		-398	-290
Eigenkapital, gesamt		74.558	72.720
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15	14.494	15.296
Finanzverbindlichkeiten	16	87.556	104.004
Derivative Finanzinstrumente	17	5.181	5.027
Sonstige Verbindlichkeiten	18	46	286
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		107.277	124.613
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	19	241	261
Finanzverbindlichkeiten	16	11.547	4.312
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.083	809
Sonstige Verbindlichkeiten	18	1.257	1.094
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		14.128	6.476
Passiva, gesamt		195.963	203.809

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2010	2009
Mieterträge		12.081	10.460
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.363	1.737
Erbbauszinsen		-111	-232
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-4.798	-3.437
Nettovermietungsergebnis	22	9.535	8.528
Allgemeine Verwaltungskosten	23	-2.252	-2.611
Sonstige betriebliche Erträge		68	120
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-137	-204
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	24	-69	-84
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		8.508	-
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-8.617	-190
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	25	-109	-190
Bewertungsgewinne		616	447
Bewertungsverluste		-4.854	-6.817
Bewertungsergebnis	26	-4.238	-6.370
Betriebsergebnis		2.867	-727
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	7	3.873	1.401
Zinserträge		103	155
Zinsaufwendungen	27	-4.868	-4.680
Finanzergebnis		-4.765	-4.525
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2	-
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		1.977	-3.851
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	15	255	945
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)		2.232	-2.906
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	29	0,24	-0,31

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2010	2009
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		2.232	-2.906
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	17	-267	-702
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)		-76	29
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges assoziiertes Unternehmen	7	57	-198
Sonstiges Ergebnis, gesamt		-286	-871
Gesamtüberschuss/-fehlbetrag		1.946	-3.777

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Im Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Verlust- vortrag	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2009	9.406.882	47.034	46.167	-4.575	-11.839	—	76.787
Erwerb eigener Anteile	-59.092	—	—	—	—	-290	-290
Gesamtfehlbetrag	—	—	—	-871	-2.906	—	-3.777
Stand am 31. Dezember 2009	9.347.790	47.034	46.167	-5.446	-14.745	-290	72.720
Erwerb eigener Anteile	-22.218	—	—	—	—	-108	-108
Gesamtüberschuss	—	—	—	-286	2.232	—	1.946
Stand am 31. Dezember 2010	9.325.572	47.034	46.167	-5.732	-12.513	-398	74.558

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
(Erläuterungen siehe unter Anhang Nr. 32)		
in T€	2010	2009
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.232	-2.906
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-8	-
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	26
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	109	190
Bewertungsergebnis	4.238	6.370
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.873	-1.401
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.758	1.902
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	-255	-945
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-469	-397
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-113	108
Mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	169	-
Zwischensumme FFO („funds from operations“)	4.798	2.947
Erhaltene Abstandszahlung	500	-
Mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	-169	-
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16	249
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	-39	-53
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-20	-85
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274	-639
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-231	-3.679
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.129	-1.260
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-13	-67
Einnahmen aus dem Verkauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	76	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-301	-74
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	8.128	403
Auszahlung für den Erwerb langfristiger Vermögenswerte	-	-250
Einnahme aus der Rückführung langfristiger Vermögenswerte	-	2.300
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-4	-18
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	7.886	2.294
Erwerb eigener Anteile	-108	-290
Aufnahme von Finanzschulden	-	80
Rückzahlung von Finanzschulden	-9.213	-8.421
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.321	-8.631
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	3.694	-7.597
Veränderung des Konsolidierungskreises	-	1.839
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.281	14.039
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.975	8.281
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	108	164
Zinsausgaben	4.775	4.547

Konzernanhang

- (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen 81

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- (2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden 81
- (3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung 85
- (4) Unternehmenserwerbe und -veräußerungen 85

Angaben zur Bilanz

- (5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen 86
- (6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 87
- (7) „At equity“-bewertete Beteiligungen 90
- (8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig) 94
- (9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 96
- (10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 96
- (11) Ertragsteuerforderungen 96
- (12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte 97
- (13) Liquide Mittel 97
- (14) Eigenkapital 97
- (15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern 98
- (16) Finanzverbindlichkeiten 98
- (17) Derivative Finanzinstrumente 100
- (18) Sonstige Verbindlichkeiten 101
- (19) Rückstellungen 102
- (20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten 102
- (21) Leasingverhältnisse 102

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (22) Nettovermietungsergebnis 103
- (23) Allgemeine Verwaltungskosten 104
- (24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo) 104
- (25) Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien 104
- (26) Bewertungsergebnis 105
 - (7) „At equity“ bewertete Beteiligungen – Anteilige Ertragslage 93
- (27) Zinsaufwendungen 105
- (28) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 105
- (29) Ergebnis je Aktie 106

Sonstige Angaben

- (30) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement 106
- (31) Segmentberichterstattung 110
- (32) Zusätzliche Informationen zur Kapitalflussrechnung 118
- (33) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Parties) 119
- (34) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 122
- (35) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG 122
- (36) Inanspruchnahme von § 264 b HGB 122

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

Aufgrund der Beteiligung an insgesamt zwölf (2009: 13) geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

Grundlagen der Erstellung Der von der Fair Value REIT-AG als Obergesellschaft aufgestellte Konzernabschluss ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei werden gemäß § 315 a HGB die am Abschlussstichtag gültigen und von der Europäischen Union anerkannten International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und die Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) beachtet. Zur Anwendung gelangten die verpflichtend zu beachtenden Standards und Interpretationen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Finanzderivate und das Planvermögen, werden zum beizulegenden Zeitwert, Anteile an assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Im Übrigen erfolgt die Bewertung auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in tausend Euro (T€) angegeben. Rundungsdifferenzen sind möglich.

Vermögenswerte und Schulden sind in langfristige und kurzfristige Posten gegliedert. Als kurzfristig werden Posten angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden die Zahlen des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 herangezogen.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften Im Geschäftsjahr 2010 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden. Die geänderten Bestimmungen wurden teilweise bereits im Vorjahr aufgeführt, soweit die vom IASB festgelegten Zeitpunkte für die erstmalige Anwendung früher liegen.

- Änderungen zu IAS 27 (überarbeitet 2008): Konzern- und Einzelabschlüsse
- Änderung zu IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung; Geeignete Grundgeschäfte
- IFRS 1 (überarbeitet 2008): Erstmalige Anwendung der IFRS
- Änderungen zu IFRS 1: Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender
- Änderungen zu IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Konzern
- IFRS 3 (überarbeitet 2008): Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRIC 12: Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 15: Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16: Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17: Sachausschüttungen an Eigentümer
- IFRIC 18: Übertragungen von Vermögenswerten von Kunden
- Sammelstandard zu Änderungen verschiedener Standards (2009)

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hierdurch nicht ergeben.

Noch nicht angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden Verlautbarungen waren zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung von der EU anerkannt, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden:

- IAS 24 (überarbeitet): Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
- Änderung zu IAS 32: Finanzinstrumente: Ausweis: Klassifizierung von Bezugsrechten
- Änderung zu IFRS 1: Erstmalige Anwendung der IFRS: Für Erstanwender eingeschränkte Vergleichsangaben nach IFRS 7
- Sammelstandard zu Änderungen verschiedener Standards (herausgegeben Mai 2010)
- Änderung zu IFRIC 14: Vorauszahlungen für Mindest-dotierungsverpflichtungen
- IFRIC 19: Tilgung von Finanzverbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente

Folgende vom IASB veröffentlichte Verlautbarungen sind von der EU noch nicht übernommen:

- Änderung zu IFRS 1 - Hyperinflation und fester Umstellungszeitpunkt
- Änderung zu IFRS 7 – Anhangangaben zum Transfer von Finanzinstrumenten
- IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung
- Änderung zu IFRS 12 – Latente Steuern: Realisierung des Buchwertes eines Vermögenswertes

Der Konzern prüft die Auswirkungen der vorstehenden Verlautbarungen auf den Konzernabschluss. Es wird nicht damit gerechnet, dass hierdurch das Ergebnis oder das Nettovermögen wesentlich beeinflusst werden.

Konsolidierungskreis und -methoden In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen. Tochterunternehmen sind Gesellschaften, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern bestimmen kann; im Allgemeinen ist dies mit einer Stimmrechtsmehrheit verbunden.

Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten

und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend ihrer Anteile an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten ausgewiesen.

Ein nach Verrechnung der Konzernanschaffungskosten mit dem Konzernanteil am neu bewerteten Reinvermögen verbleibender Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen, falls er positiv ist, oder erfolgswirksam verbucht, falls er negativ ist.

In den Konzernabschluss wurden neben der Fair Value REIT-AG folgende sechs Tochtergesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2010	31.12.2009
IC Fonds & Co. Büroпарк Teltow KG, Regensburg („IC 07“)	76,74	75,73
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, Regensburg („IC 03“)	71,58	71,58
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, Regensburg („IC 01“)	56,29	55,79
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	55,71	55,55
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	53,83	53,79
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, Regensburg („IC 13“)	50,04	50,04

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten beruhen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter und auf Rundungen. Die Mehrheit der Stimmrechte am IC 13 wurde durch Ausscheiden anderer Gesellschafter zum 31. Dezember 2009 erreicht; der Fonds wurde daher ergebnismäßig im Geschäftsjahr 2009 noch „at equity“ bilanziert und erst in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009 voll konsolidiert.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen

Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns angepasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten erfasst. Zu den Anschaffungskosten zählen ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau oder werterhöhende Instandhaltungen. Die Folgebewertung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Nach IAS 40 soll dieser bevorzugt auf Basis festgestellter Marktpreise oder durch Vergleich mit annähernd identischen Bewertungsobjekten ermittelt werden. Die Konzernimmobilien unterscheiden sich jedoch nach Alter, Lage, Ausstattung und Größe. Die Bewertung erfolgt daher auf Basis der diskontierten Einnahmenüberschüsse (Discounted Cash Flow-Methode; abgekürzt: DCF-Methode) unter Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen Mietverhältnisse und des gegenwärtigen Marktzinsniveaus. Der sich hieraus ergebende beizulegende Zeitwert ist inhaltlich identisch mit dem Begriff des Marktwerts, wie ihn die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) im sogenannten Red Book definiert hat:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Wertermittlung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Ermittlung der Marktwerte aller Immobilien erfolgt jährlich durch unabhängige Sachverständige. Wertveränderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

Anteile an assoziierten Unternehmen Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Als assoziierte Unternehmen gelten Unternehmen, auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik der Konzern maßgeblichen

Einfluss hat, jedoch keine Beherrschungsmacht besitzt; dies ist in der Regel mit einem Anteilsbesitz und Stimmrechten zwischen 20% und 50% verbunden. Der Zugang der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Liegen die Anschaffungskosten unter dem beizulegenden Zeitwert der anteiligen Nettovermögenswerte des assoziierten Unternehmens, so wird der sich ergebende negative Unterschiedsbetrag aufgelöst und erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ansatz der Beteiligung erfolgt insoweit über den Anschaffungskosten. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodenergebnis. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile. Die Abschlüsse der „at equity“ bewerteten Beteiligungen werden an die Bilanzierungsgrundsätze und -methoden des Konzerns angepasst.

Im Konzernabschluss wurden die Beteiligungen an sieben nachfolgend aufgeführten assoziierten Unternehmen „at equity“ bilanziert; in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 wurde ferner die Beteiligung am IC 13 (vor Statuswechsel zum 31. Dezember 2009) nach dieser Methode berücksichtigt.

Die Beteiligung an IC 10 wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 veräußert (weitere Erläuterungen siehe Anhang Nr. 4b).

Assoziierte Unternehmen		
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2010	31.12.2009
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	45,11	45,09
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	40,45	39,68
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Regensburg („IC 12“)	40,27	40,22
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC 15“)	38,89	38,37
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	38,37	38,37
IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG, Regensburg („IC 10“)	–	26,14
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“)	25,16	25,10

Geringfügig erhöhte Beteiligungsquoten zum Bilanzstichtag beruhen im Falle der BBV 09 auf dem Zukauf von Anteilen (siehe Anhang Nr. 4 a) sowie in den übrigen Fällen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter.

Wertminderungen Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen, der im Bau befindlichen Immobilien sowie gegebenenfalls der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen dahingehend, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte. In diesem Fall wird der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes ermittelt, um den Umfang einer gegebenenfalls vorzunehmenden Wertberichtigung zu bestimmen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert; der höhere Wert ist maßgeblich. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der erwarteten Cash Flows. Als Diskontierungssatz wird ein den Marktbedingungen entsprechender Zinssatz verwendet. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Sofern Zweifel an der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten bestehen, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt.

Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes, erfolgt eine Wertaufholung. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wertberichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte. Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam.

Anteile von Minderheitsgesellschaftern (Fremdanteile)

Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienpersonengesellschaften haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochterunternehmen gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche angesehen und in der Konzernbilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der

Minderheitsgesellschafter am Nettovermögenswert der jeweiligen Gesellschaft entspricht. In der Folge wird die Verpflichtung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinnanteile erhöhen, Verlustanteile und Ausschüttungen vermindern die Verpflichtung. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht damit dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Buchwerten.

Da sich die Beteiligungen des Konzerns ausschließlich auf Personengesellschaften beschränken, bestehen im Konzern demzufolge keine Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter (non-controlling interests), die innerhalb des Konzerneigenkapitals auszuweisen wären.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zum beizulegenden Zeitwert (= Anschaffungskosten) bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird.

Derivative Finanzinstrumente Hierbei handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte für variabel verzinsliche Darlehen. Sie werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungen, basierend auf öffentlich verfügbaren Zinssätzen. Soweit die Voraussetzungen des IAS 39.88 für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind (Designation und Dokumentation sowie regelmäßiger Nachweis der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung), werden Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral in einem besonderen Posten des Eigenkapitals berücksichtigt. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, werden die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst.

Rückstellungen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Aufwands- und Ertragsrealisierung Mieterträge werden zeitraumbezogen entsprechend der Laufzeit der Mietverträge und unter Berücksichtigung von Anreizvereinbarungen vereinnahmt. Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen. Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand erfasst.

(3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung

In Ermangelung festgestellter Marktpreise erfordert die Ermittlung beizulegender Zeitwerte, dass das Management bzw. die von ihm beauftragten Gutachter Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Alle Schätzungen und Annahmen werden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln.

Beizulegende Zeitwerte sind insbesondere zu ermitteln bei:

a) **Bilanzierung von Unternehmenserwerben** Bei der Erstkonsolidierung werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag angesetzt. Eine der wesentlichsten Schätzungen ist die Bestimmung der zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Als Basis für die Bewertung von Immobilien dienen Gutachten unabhängiger Gutachter zu einem Stichtag, der nicht mehr als drei Monate vor oder nach dem Erwerb liegt. Verbindlichkeiten werden auf der Grundlage des am Erwerbsstichtag geltenden Marktzinsniveaus unter Berücksichtigung eines angemessenen Bonitätszuschlags bewertet.

- b) **Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** Bei der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte durch den beauftragten Gutachter bestehen im Rahmen des Discounted Cash Flow Verfahrens (DCF-Verfahren) Schätzbandbreiten im Hinblick auf die erwarteten Mieterträge und Instandhaltungen sowie die anzuwendenden Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungsraten. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belaufen sich zum 31. Dezember 2010 auf T€ 128.650 (2009: T€ 137.587).
- c) **Werthaltigkeit von „at equity“ bewerteten Beteiligungen** Zu jedem Bilanzstichtag hat das Management einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der Buchwert gemindert sein könnte. In diesem Falle muss der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes geschätzt werden. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, falls dieser höher liegt. Die Buchwerte der „at equity“ bewerteten Beteiligungen belaufen sich zum 31. Dezember 2010 auf T€ 48.551 (2009: T€ 47.442).

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die für alle Schätzungen getroffenen Annahmen realistisch und angemessen sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertansätze durch veränderte Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen in der Zukunft angepasst werden müssen.

(4) Unternehmenserwerbe und -veräußerungen

- a) **Erwerb von Beteiligungen** Die Fair Value REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2010 ihre Beteiligung an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG um nominal T€ 50 erhöht. Der Kaufpreis betrug T€ 13 und wurde mit liquiden Mitteln bezahlt.
- b) **Veräußerung von Beteiligungen** Im Berichtszeitraum veräußerte die Fair Value REIT-AG ihre gesamten Anteile an der IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG. Der Verkaufspreis betrug T€ 75 und ist i. H. v. T€ 6 von einem Erwerber bereits beglichen; über den restlichen Kaufpreis i. H. v. T€ 69 wurde dem zweiten Erwerber ab 1. Januar 2011 ein spätestens am 30. Juni 2011 fälliges Darlehen gewährt. Das Darlehen wird mit 5% p.a. verzinst.

Angaben zur Bilanz

(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen		
in T€	Immaterielle Vermögenswerte (Software)	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1. Januar 2009	2	34
Zugänge	3	15
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2009	5	49
Zugänge	–	4
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2010	5	53
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1. Januar 2009	–	–12
Zugänge	–1	–25
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2009	–1	–37
Zugänge	–1	–9
Abgänge	–	–
Stand am 31. Dezember 2010	–2	–46
Buchwerte		
Stand am 1. Januar 2009	2	22
Stand am 31. Dezember 2009	4	12
Stand am 31. Dezember 2010	3	7

(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direktinvestitionen	in Tochterunternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2009	51.832	104.605	156.437
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	—	74	74
Zugang – Statuswechsel IC 13	—	21.380	21.380
Umbuchungen	—	–38	–38
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	—	–8.050	–8.050
Stand am 31. Dezember 2009	51.832	117.971	169.803
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	—	301	301
Umbuchungen	—	—	—
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	—	–2.900	–2.900
Stand am 31. Dezember 2010	51.832	115.372	167.204
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2009	–4.562	–21.135	–25.697
Aufwertungen	115	332	447
Abwertungen	–1.858	–4.959	–6.817
Umbuchungen	—	38	38
Umgliederung aus zu veräußernden Vermögenswerten	—	–187	–187
Stand am 31. Dezember 2009	–6.305	–25.911	–32.216
Aufwertungen	186	430	616
Abwertungen	–296	–7.058	–7.354
Umbuchungen	—	—	—
Umgliederung in zu veräußernden Vermögenswerten	—	400	400
Stand am 31. Dezember 2010	–6.415	–32.139	–38.554
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2009	47.270	83.470	130.740
Stand am 31. Dezember 2009	45.527	92.060	137.587
Stand am 31. Dezember 2010	45.417	83.233	128.650

Zum 31. Dezember 2010 handelt es sich um insgesamt 51 Objekte, wobei 42 Objekte als Volleigentum, 7 Objekte als Teileigentum und 2 Objekte als Erbbaurechte bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2009 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um ein Objekt vermindert. Eine aus dem Beteiligungsbereich im Geschäftsjahr 2010 verkaufte Immobilie, bei der Besitz, Nutzen und Lasten erst im Jahre 2011 auf den Erwerber übergehen, wurde in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

Immobilien mit einem Buchwert von T€ 121.890 (2009: T€ 130.767) sind mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Für eine Hotelimmobilie in Hannover bzw. einen Supermarkt in Frechen bestehen Vorkaufsrechte seitens des Nutzers bzw. des Erbbaupflichteten. Weitere wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien sowie vertragliche Verpflichtungen zu Verbesserungen an den Immobilien bestehen nicht. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beträgt T€ 144 (2009: T€ 155).

Aus zwei langfristigen Erbbaurechtverträgen (Restlaufzeiten 29 und 45 Jahre) resultieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€ 24 p.a. Die Verträge beinhalten Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten zwischen 6,0 % und 8,4 % (2009: 5,7 % bis 7,5 %) und unter Berücksichtigung nach 10 Jahren anfallender geschätzter Veräußerungskosten ermittelt wurde.

Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahreszeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden mit Diskontierungsraten, die objektbezogen zwischen 6,5 % und 8,9 % (2009: 6,5 % bis 8,1 %) liegen, auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert.

Die sich hieraus ergebenden Abwertungen (Bewertungsverluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze sowie der Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem heutigen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. over-rents). Von den 23 Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen drei Objekte unveränderte Werte auf. Zwei dieser Objekte befinden sich im Direktbesitz, das dritte Objekt ist das Objekt in Waltrop (BBV 06). Bei den 20 Objekten mit gestiegenen Marktwerten befinden sich 18 Objekte im Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Aufgrund der jährlich automatischen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherindex ist es Ende 2010 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rund 1,5 % gekommen, was die wesentliche Ursache der gestiegenen Marktwerte bei ansonsten identischen Rahmenbedingungen ist.

Darüber hinaus ist es bei zwei Objekten in Tochterunternehmen zu Aufwertungen gekommen. Dies sind die Objekte in Teltow (IC 07) und Hannover (BBV 06). Im Objekt in Teltow konnten im Vergleich zum Vorjahr die Mieterlöse leicht gesteigert werden. Zum anderen ist es zu einer Reduzierung der in der Bewertung angesetzten, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten gekommen, was sich ebenfalls positiv auf den Marktwert ausgewirkt hat. Beim Objekt in Hannover kam es zu einer Anpassung der Renditen bzw. der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen.

Die aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zukünftig bis zur frühest möglichen Kündbarkeit der Mietverträge mindestens erzielbaren Mieterträge betragen:

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2010	31.12.2009
Innerhalb eines Jahres	10.128	11.994
Zwischen einem und fünf Jahren	27.446	32.020
Nach mehr als fünf Jahren	23.908	25.631
Zukünftige Mieterträge, gesamt	61.482	69.645

Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von T€ 264 (2009: T€ 146) aus der Vermietung einer Hotelimmobilie. Es handelt sich um den umsatzabhängigen Teil der Miete, der die Mindestmiete übersteigt. Wesentliche indexabhängige Mietanpassungen lagen nicht vor.

(7) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen									
in T€	IC 10	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital									
Stand am 1. Januar 2009	-24	2.512	1.558	5.887	183	12.228	18.694	15.424	56.462
Zugänge (= Anschaffungskosten)	—	—	—	—	—	57	10	—	67
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	—	—	—	—	—	28	16	—	44
Entnahmen	—	—	-1	-151	—	-512	-728	-510	-1.902
Ergebnisanteile	-45	-67	-619	593	3	-231	-511	840	-37
Verlust aus Cash Flow Hedges	—	—	—	—	—	—	-198	—	-198
Umbuchung wegen Statusänderung	—	—	-938	—	—	—	—	—	-938
Stand am 31. Dezember 2009	-69	2.445	—	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498
Zugänge (= Anschaffungskosten)	—	—	—	—	—	13	—	—	13
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	—	—	—	—	—	10	—	—	10
Entnahmen	—	-1	—	-290	—	-642	-1.823	-2	-2.758
Ergebnisanteile	26	69	—	1.162	31	1.207	-329	1.394	3.560
Gewinn aus Cash Flow Hedges	—	—	—	—	—	—	57	—	57
Abgänge	43	—	—	—	—	—	—	—	43
Stand am 31. Dezember 2010	—	2.513	—	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423
Wertberichtigung									
Stand am 1. Januar 2009	24	-215	-705	-781	-78	-1.340	-2.324	-2.600	-8.019
Veränderung	45	19	136	77	1	160	480	476	1.394
Umbuchung wegen Statusänderung	—	—	569	—	—	—	—	—	569
Stand am 31. Dezember 2009	69	-196	—	-704	-77	-1.180	-1.844	-2.124	-6.056
Veränderung	-26	18	—	54	-19	111	59	30	227
Abgänge	-43	—	—	—	—	—	—	—	-43
Stand am 31. Dezember 2010	—	-178	—	-650	-96	-1.069	-1.785	-2.094	-5.872
Buchwerte									
Stand am 1. Januar 2009	—	2.297	853	5.106	105	10.888	16.370	12.824	48.443
Stand am 31. Dezember 2009	—	2.249	—	5.625	109	10.390	15.439	13.630	47.442
Stand am 31. Dezember 2010	—	2.335	—	6.551	121	11.089	13.403	15.052	48.551

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		
in T€	2010	2009
Laufendes Ergebnis		
Anteiliges Bewertungsergebnis	-1.482	-5.384
Übriges laufendes Ergebnis	5.042	5.347
Wirtschaftliches Ergebnis	3.560	-37
Ertrag aus günstigem Anteilerwerb	10	44
Auflösung der (+)/Zuführung zur (-) Wertberichtigung	227	1.394
Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen (IC10)	76	—
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, gesamt	3.873	1.401

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft den Umstand, dass ihre Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010 unter ihrem Nettovermögenswert liegt, zum Anlass genommen, die Werthaltigkeit des Buchwertes der Anteile an assoziierten Unternehmen zu überprüfen. Danach ergab sich, dass der Nutzungswert der Beteiligungen unter dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften liegt. Die Wertdifferenz beruht darauf, dass in den Fonds nicht immobilienbezogene Gesellschaftskosten anfallen (Fondsverwaltung, Treuhandgebühren, Prüfungs- und Beratungs-

kosten, Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen, Geschäftsbericht usw.), die bei der Bewertung der Immobilien unberücksichtigt bleiben, jedoch aus den Immobilien-erträgen gedeckt werden müssen und die Fondsergebnisse mindern. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die Haltedauer der Immobilien durch die Fonds 10 Jahre (ab dem Bilanzstichtag) nicht überschreitet und daher der Anfall der nicht immobilienbezogenen Kosten auf 10 Jahre beschränkt ist. Die Diskontierungsraten wurden fondsbezogen auf Basis der in den Immobiliengutachten per 31. Dezember 2010 verwendeten Diskontierungszinssätze ermittelt; sie lagen zwischen 6,72% und 7,62% (2009: 6,47% bis 7,20%).

Die Wertberichtigungen konnten um T€ 227 ertragswirksam aufgelöst werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus ertragsbedingt sinkenden Gesellschaftskosten.

Die Anteile an den „at equity“ bewerteten Beteiligungen sind zur Sicherung eines Bankkredits, der zum 31. Dezember 2010 mit T€ 6.875 (2009: T€ 7.500) valutiert, verpfändet.

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf den Konzernanteil an den assoziierten Unternehmen und nicht auf 100% beziehen. Die anteiligen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2010 und 2009 wie folgt dar:

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen 2010

in T€	IC 10 ¹⁾	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	–	40,27 %	38,89 %	40,45 %	25,16 %	38,37 %	45,11 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	2.932	14.242	663	30.886	43.072	38.244	130.039
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–	28	26	16	16	130	227	443
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	1	339	12	180	10	504	1.046
Liquide Mittel	–	509	1.477	66	1.904	1.156	917	6.029
Rückstellungen	–	–6	–11	–3	–5	–10	–18	–53
Finanzverbindlichkeiten	–	–912	–8.618	–521	–18.372	–27.335	–22.430	–78.188
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–2.261	–1.541	–	–3.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	–25	–47	–6	–49	–195	–182	–504
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–14	–207	–10	–141	–99	–116	–587
Nettovermögen zum 31. Dezember 2010	–	2.513	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423

¹⁾ Die Beteiligung an IC 10 wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 veräußert (weitere Erläuterungen siehe Anhang Nr. 4b).

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen 2009

in T€	IC 10	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14	40,22 %	38,37 %	39,68 %	25,10 %	38,37 %	45,09 %	
Sachanlagen	–	–	3	–	–	–	–	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.337	2.952	13.472	655	31.325	44.985	37.840	133.566
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33	71	63	12	43	89	216	527
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	–	1	249	13	85	10	478	836
Liquide Mittel	46	392	1.566	55	1.883	2.468	767	7.177
Rückstellungen	–3	–4	–9	–1	–10	–9	–12	–48
Finanzverbindlichkeiten	–1.977	–936	–8.816	–533	–18.981	–28.324	–23.193	–82.760
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–2.538	–1.658	–	–4.196
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–3	–15	–41	–7	–30	–196	–226	–518
Sonstige Verbindlichkeiten	–502	–16	–158	–8	–207	–82	–116	–1.089
Nettovermögen zum 31. Dezember 2009	–69	2.445	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498

(7) „At equity“ bewertete Beteiligungen – Anteilige Ertragslage

Die Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen für den Berichtszeitraum stellt sich anteilig wie folgt dar:

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen 2010								
in T€	IC 10 ¹⁾	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	40,27 %	38,89 %	40,45 %	25,16 %	38,37 %	45,11 %	
Mieterträge	138	203	1.160	87	2.985	3.913	2.722	11.208
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	58	113	128	11	68	327	671	1.376
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-67	-159	-259	-25	-278	-933	-1.056	-2.777
Nettovermietungserträge	129	157	1.029	73	2.775	3.307	2.337	9.807
Allgemeine Verwaltungskosten	-5	-15	-52	-10	-96	-163	-238	-579
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-1	-5	17	-1	-3	-1	42	48
Bewertungsergebnis	-	-24	584	-4	-513	-1.913	388	-1.482
Betriebsergebnis	123	113	1.578	58	2.163	1.230	2.529	7.794
Nettozinsaufwand	-97	-44	-416	-27	-956	-1.559	-1.135	-4.234
Wirtschaftliches Ergebnis 2010	26	69	1.162	31	1.207	-329	1.394	3.560

¹⁾ Die Beteiligung an IC 10 wurde mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 veräußert; die Ergebnisse standen bis 30. September 2010 Fair Value zu.

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen 2009

in T€	IC 10	IC 12	IC 13	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	40,22 %	50,04 %	38,37 %	39,68 %	25,10 %	38,37 %	45,09 %	
Mieterträge	183	210	1.276	1.190	92	2.985	4.091	2.765	12.792
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	80	117	178	133	12	50	318	771	1.659
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-114	-161	-311	-271	-23	-213	-905	-1.134	-3.132
Nettovermietungserträge	149	166	1.143	1.052	81	2.822	3.504	2.402	11.319
Allgemeine Verwaltungskosten	-7	-18	-68	-72	-7	-100	-172	-259	-703
Sonstige betriebliche Aufwen- dungen und Erträge (im Saldo)	-4	-	14	-8	4	-2	-13	10	1
Bewertungsergebnis	-63	-169	-1.111	86	-48	-1.619	-2.126	-334	-5.384
Betriebsergebnis	75	-21	-22	1.058	30	1.101	1.193	1.819	5.233
Nettozinsaufwand	-120	-46	-597	-465	-27	-1.332	-1.704	-979	-5.270
Wirtschaftliches Ergebnis 2009	-45	-67	-619	593	3	-231	-511	840	-37

(8) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Finanzielle Vermögenswerte		
Hinterlegte Sicherheit	250	250
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Abgrenzung Mieter-Incentives	-	77
Überdeckung Pensionsplan	19	21
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	269	348

Das hinterlegte Bankguthaben steht im Zusammenhang mit einer bis zum 26. April 2012 befristeten Gewährleistungsverpflichtung des Tochterunternehmens BBV 03 gegenüber dem Erwerber des im April 2007 verkauften Objekts Tübingen.

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von der Fair Value übernommen. Einzelheiten sind in Anhang Nr. 33 dargestellt. Für die Gesellschaft ergibt sich daraus eine leistungsorientierte Verpflichtung nach IAS 19. Für die erteilte Zusage ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Begünstigten verpfändet ist und daher als Planvermögen mit dem Barwert der Verpflichtung (DBO) saldiert wird. Sich ergebende versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Pensionsverpflichtung und das Planvermögen haben sich wie folgt entwickelt:

Pensionsverpflichtung und Planvermögen			
in T€	2010	2009	2008
Barwert der Verpflichtung			
Stand zu Beginn des Jahres	52	47	—
Übertragung	—	—	45
Dienstzeitaufwand	3	2	3
Zinsaufwand	3	3	2
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (-)	3	—	-3
Stand am Ende des Jahres	61	52	47
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens			
Stand zu Beginn des Jahres	73	66	—
Übertragung	—	—	59
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5	6
Erwartete Erträge aus Planvermögen	2	2	1
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	—	—	—
Stand am Ende des Jahres	80	73	66
Überdeckung Pensionsplan	19	21	19

Für das Jahr 2011 werden Einzahlungen des Arbeitgebers in den Versorgungsplan in Höhe von T€ 5,2 erwartet.

Die tatsächlichen Erträge aus dem Planvermögen sind mit den erwarteten Erträgen identisch.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Pensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

Pensionsaufwand (-ertrag)		
in T€	2010	2009
Dienstzeitaufwand		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	3	2
Versicherungsmathematische Verluste		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	3	—
Zinsaufwand	3	3
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	-2	-2
Im Finanzergebnis ausgewiesen	1	1
Pensionsaufwand, gesamt	7	3

Versicherungsmathematische Annahmen		
in %	2010	2009
Abzinsungssatz	5,5	6,0
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,5	2,5

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 12 (2009: T€ 17) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionsregelungen bestehen im Konzern i. H. v. T€ 8.

(9) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Einzelhandelsobjekt Essen-Heidhausen („IC 01“)	2.500	—
Büro- und Geschäftshaus Aachen („BBV 03“)	—	1.520
Einzelhandelsobjekt Hamm (Supermarkt) („BBV 06“)	—	1.352
Einzelhandelsobjekt Seligenstadt (Supermarkt) („BBV 06“)	—	1.465
Einzelhandelsobjekt Passau (Fachmarktzentrum) („BBV 06“)	—	3.900
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	2.500	8.237

Das Einzelhandelsobjekt Essen-Heidhausen wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Dezember 2010 zu einem Kaufpreis von T€ 2.500 verkauft. Der Kaufpreis war am 31. Januar 2011 fällig und wurde fristgerecht bezahlt. Gleichzeitig hat der Konzern ein zur Finanzierung des verkauften Objekts bestehendes Darlehen mit T€ 828 an die kreditgebende Bank zurückgezahlt. Es entstand eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von T€ 13.

(10) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	888	1.094
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	139	31
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	136	47
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	55	99
Fällig seit mehr als 360 Tagen	73	36
Wertberichtigte Forderungen	245	217
Mietforderungen, gesamt	1.536	1.524
Wertberichtigungen	-245	-217
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	1.291	1.307

Die Einzelwertberichtigungen betreffen ausschließlich überfällige Posten. Sie haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Entwicklung der Einzelwertberichtigungen		
Stand zu Beginn des Jahres	217	57
Zuführung	82	169
Inanspruchnahme	-35	-7
Auflösung	-19	-5
Veränderung Konsolidierungskreis	—	3
Stand am Ende des Jahres	245	217

Wertberichtigungen werden gebildet für bestrittene Nebenkostenabrechnungen und für Mietrückstände, soweit diese die gestellten Sicherheiten übersteigen.

Mietforderungen im Betrag von T€ 986 (2009: T€ 971) sind als Sicherheit für Bankkredite abgetreten.

(11) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(12) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Finanzielle Vermögenswerte		
Zinsforderungen	1	6
Rückabwicklung Immobilienerwerb	—	18
Abstandszahlung	2.000	—
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	107	—
Übrige	33	22
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	2.141	46
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Zinsabgrenzung	163	244
Verschiedene Abgrenzungen	342	230
Umsatzsteuer	—	8
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	505	482
Vermögenswerte, gesamt	2.646	528

Die Abstandszahlung wurde wegen der vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrages für das Objekt Langenfeld („IC 13“) vereinbart und wurde inzwischen bezahlt.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind kurzfristig fällig und jederzeit einbringlich. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

(13) Liquide Mittel

Beim Tochterunternehmen BBV 06 ist ein Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank verpfändet. Das Guthaben ist zum Bilanzstichtag auf T€ 3.130 (2009: T€ 1.544) angestiegen. Alle laufenden Verpflichtungen des Fonds werden über das Konto beglichen. Größere Instandhaltungen und ähnliche Ausgaben werden vorher mit der Bank abgestimmt.

Alle weiteren liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind.

(14) Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital Das gezeichnete Kapital ist unverändert gegenüber dem Vorjahr eingeteilt in 9.406.882 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2010 befanden sich 9.325.572 Aktien (2009: 9.347.790 Aktien) in Umlauf. Rechnerisch entfällt auf jede ausgegebene Aktie ein Anteil am gezeichneten Kapital von € 5,00. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Kapitalrücklage Die Kapitalrücklage enthält Agios aus den im Jahre 2007 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.

Wertänderungsrücklage In der Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „hedge accounting“ erfüllen. Anteile von Minderheitsgesellschaftern werden hiervon abgesetzt. Ferner enthält diese Rücklage den Effekt aus der Veränderung von „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit dieser aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

Verlustvortrag Im Verlustvortrag werden die im Konzern aufgelaufenen Ergebnisse (im Saldo negativ) ausgewiesen.

Eigene Anteile Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2009 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im Rahmen dieser Ermächtigung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 22.218 (2009: 59.092) Aktien zum Preis von T€ 108 (2009: T€ 290) einschließlich Erwerbsnebenkosten erworben. Dies entspricht einem Durchschnittskurs von € 4,87 (2009: € 4,90). Mit den erworbenen 81.310 (2009: 59.092) Aktien hält die Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2010 rund 0,86 % (2009: rund 0,6 %) des Grundkapitals.

Genehmigtes Kapital Der Vorstand ist gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. September 2012 um T€ 21.250 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen.

(15) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Minderheitsanteile							
in T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt
Stand am 1. Januar 2009	1.126	1.152	1.605	–	4.805	7.817	16.505
Verlust aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	–29	–29
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	43	–54	–95	–	–146	–693	–945
Auszahlungen	–	–	–2	–	–395	–	–397
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–	–	–	–18	–188	–206
Änderung Konsolidierungskreis	–	–	–	368	–	–	368
Stand am 31. Dezember 2009	1.169	1.098	1.508	368	4.246	6.907	15.296
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	–	76	76
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–208	–391	101	187	157	–101	–255
Auszahlungen	–	–	–1	–2	–465	–1	–469
Umbuchungen (Abfindungen)	–19	–	–87	–	–5	–43	–154
Stand am 31. Dezember 2010	942	707	1.521	553	3.933	6.838	14.494

(16) Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	61.305	74.903
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	26.251	29.101
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	87.556	104.004
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	8.698	2.253
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.849	2.059
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	11.547	4.312
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	99.103	108.316

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 41.415 (2009: T€ 42.155) durch Zinsswapgeschäfte gesichert, bei denen die variablen Zinsen gegen feste Zinsen getauscht werden, so dass es sich insoweit wirtschaftlich um Festzinskredite handelt. Die Zinssätze der nicht gehedgten variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2010 durchschnittlich 3,5 % (2009: 3,4 %) p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen (einschließlich der gehedgten variabel verzinslichen Kredite) beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf 4,8 % (2009: 4,8 %) p.a.

Die Darlehen sind i. H. v. T€ 92.228 grundpfandrechtlich, teilweise durch Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen, gesichert. Ein Darlehen in Höhe von T€ 6.875 (2009: T€ 7.500) ist durch Verpfändung von gehaltenen Anteilen an den IC-/BBV-Immobilienfonds gesichert.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten umfassen auch die innerhalb eines Jahres fälligen Beträge aus langfristigen Darlehen. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2010	31.12.2009
Zwischen 1 und 2 Jahren	32.309	10.802
Zwischen 2 und 5 Jahren	6.506	41.905
Nach mehr als 5 Jahren	48.741	51.297
Langfristige Bankverbindlichkeiten, gesamt	87.556	104.004

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten Sondertilgungen i. H. v. T€ 5.000 (BBV 06) sowie i. H. v. T€ 45 (Fair Value).

Die Bankverbindlichkeiten weisen folgende Zinsbindungsfristen auf, nach deren Ablauf die Verzinsung neu zu vereinbaren ist, sofern der Kredit nicht zurückgezahlt wird:

in T€	31.12.2010			31.12.2009		
	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps
6 Monate oder weniger	71.612	-41.014	30.598	78.186	-41.785	36.401
6 bis 12 Monate	21.320	399	21.719	1.029	370	1.399
1 bis 5 Jahre	6.171	12.925	19.096	29.101	12.685	41.786
Über 5 Jahre	—	27.690	27.690	—	28.730	28.730
Bankverbindlichkeiten, gesamt	99.103	—	99.103	108.316	—	108.316

Bei zwei Bankkrediten der Westdeutschen ImmobilienBank AG sind Finanzkennzahlen (sog. „Covenants“) einzuhalten. Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 6.875 (2009: T€ 7.500) zur Finanzierung von Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften darf das Risikokapital (Inanspruchnahme des Kredits zzgl. Avalinanspruchnahme von derzeit 2,3 Mio. €) maximal 20 % des anteiligen Gesamt-Net-Asset-Value (NAV) der verpfändeten Fondsanteile betragen. Ferner müssen die zukünftigen Ausschüttungen aus den verpfändeten Fondsanteilen bezogen auf das Risikokapital auf Jahresbasis eine Kapitaldienstfähigkeit von mindestens 18 % ermöglichen.

Im Falle eines Kredits in Höhe von T€ 32.270 (2009: T€ 33.010) zur Finanzierung des Sparkassenportfolios hat alle zwei Jahre ab Dezember 2009 ein sog. LTV-Test stattzufinden. Danach darf die Kreditvaluta 75 % des Marktwertes der Immobilien

nicht übersteigen. Ferner müssen die zukünftigen Nettomieteinkünfte den Kapitaldienst zu mindestens 110 % decken („debt service coverage ratio“ – DSCR). Bei Unterschreitung muss ein zu verpfändendes Festgeldkonto zur Deckung der Differenz angelegt werden oder es hat eine anteilige Tilgung in erforderlichem Umfang stattzufinden. Die Covenants für beide Kredite wurden am 31. Dezember 2010 eingehalten.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(17) Derivative Finanzinstrumente

Es handelt sich im Wesentlichen um Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps), deren Marktwerte sich wie folgt entwickelt haben:

Marktwertentwicklung der derivativen Finanzinstrumente			
in T€	Mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	Ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	Gesamt
Stand am 1. Januar 2009	4.036	181	4.217
Erfolgswirksame Zuführung	–	108	108
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	702	–	702
Stand am 31. Dezember 2009	4.738	289	5.027
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (–)	–	–113	–113
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	267	–	267
Stand am 31. Dezember 2010	5.005	176	5.181

In Verbindung mit einem in 2008 neu vereinbarten variabel verzinslichen Kredit eines Kreditinstituts in Höhe von T€ 33.690 wurde gleichzeitig ein Zinssicherungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut abgeschlossen. Das Geschäft hat ebenso wie der Kredit eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2018. Der Konzern zahlt einen festen Zinsbetrag von 4,94 % vom jeweiligen Bezugsbetrag zu Beginn eines Quartals und erhält bezogen auf den gleichen Betrag von dem Kreditinstitut einen variablen Zinsbetrag in Höhe des zu Beginn des Quartals festgesetzten Drei-Monats-EURIBOR. Der Bezugsbetrag belief sich zum 31. Dezember 2010 auf T€ 32.270. Der Zinsswap erfüllt die Voraussetzungen für eine Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“).

Die Wertveränderung wurde im Rahmen des sonstigen Ergebnisses zu Lasten der im Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Wertänderungsrücklage gebucht.

Ferner bestehen zwei weitere Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit bis zum 2. Juli 2012. Der Konzern zahlt einen festen Zinsbetrag in Höhe von 5,03 % bzw. 4,81 % p. a. vom jeweiligen Bezugsbetrag zu Beginn eines Quartals und erhält bezogen auf den gleichen Betrag vom Kreditinstitut einen variablen Zinsbetrag in Höhe des zu Beginn des Quartals festgesetzten Drei-Monats-EURIBOR. Die beiden Bezugsbeträge beliefen sich insgesamt zum 31. Dezember 2010 auf T€ 11.268 (2009: T€ 11.585). Es besteht eine Sicherungsbeziehung zwischen zwei Teilbeträgen der beiden Zinsswaps in Höhe von T€ 9.145 zu zwei variabel verzinslichen Krediten. Soweit die Sicherungsbeziehung besteht, wird die Wertveränderung der Zinsswaps erfolgsneutral zu Lasten/zu Gunsten der im Eigenkapital gesondert ausgewiesenen Wertänderungsrücklage und im Übrigen erfolgswirksam zu Lasten Zinsaufwand gebucht.

In den Derivaten ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung ist ferner der negative Marktwert in Höhe von T€ 61 (2009: T€ 111) eines Zinsbegrenzungsgeschäfts („cap“) enthalten. Damit begrenzt der Konzern bei einem Teil eines auf Basis des Ein-Monats-EURIBOR variabel verzinslichen Kredits das Risiko, dass der EURIBOR auf über 5,25 % steigt. Der Bezugsbetrag beläuft sich auf T€ 15.000. Für das Geschäft, das eine Laufzeit bis zum 29. Juni 2012 hat, ist eine jährliche Prämie in Höhe von T€ 62 zu zahlen.

(18) Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	46	286
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	46	286
Kurzfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Personal	—	278
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	334	168
Zinsverbindlichkeiten	406	281
Vergütungen Aufsichtsrat	32	26
Erhaltene Kautionen	54	58
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	6	—
Sonstige	84	73
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	236	121
Passive Rechnungsabgrenzung	105	89
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	1.257	1.094
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	1.303	1.380

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. Der Konzern ist in einigen Fällen berechtigt, die Auseinandersetzungsguthaben in drei Jahresraten auszuzahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4 % p. a. zu verzinsen ist.

(19) Rückstellungen

in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	15	246	261
Zuführung	24	207	231
Inanspruchnahme	-15	-226	-241
Auflösung	—	-10	-10
Stand am 31. Dezember 2010	24	217	241

(20) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Die Veräußerung des Sparkassenportfolios an Fair Value REIT-AG ist unter den Voraussetzungen des § 3 Nr. 70 EStG steuerbegünstigt, indem nur der halbe Steuersatz angewandt wird. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Steuerbegünstigung rückwirkend entfallen, z. B. wenn die Erwerberin ihren Status als REIT-Aktiengesellschaft innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss (Fristablauf 5. Oktober 2011) verliert. Gemäß § 3 Nr. 70 EStG haftet die Erwerberin für die sich aus einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung ergebenden Steuern.

Im Rahmen des Verkaufs des Bürogebäudes Airport Office II, Düsseldorf, besteht für einen Mietvertrag eine auf fünf Jahre befristete Einstandspflicht (Fristablauf 4. Dezember 2013), die auf T€ 42 begrenzt ist.

Darüber hinaus hat der Konzern im Rahmen des Verkaufs Gewährleistungsverpflichtungen bezüglich der Umlagefähigkeit von Nebenkosten übernommen. Die Gewährleistung verjährt in fünf Jahren nach Vertragsabschluss (Fristablauf im Dezember 2013). Das Kostenvolumen wird auf T€ 10 beziffert.

Die Gesellschaft hat sich gegenüber dem Erwerber des Airport Office II dazu verpflichtet, auf Zahlung gerichtete Mängelansprüche gegen den Generalübernehmer des Objekts gerichtlich geltend zu machen. Da keine außergerichtliche Einigung erzielt werden konnte, hat die Gesellschaft am 13. Juni 2009

Klage beim Landgericht Düsseldorf erhoben. Das Risiko der Gesellschaft ist auf die Kosten der ersten Instanz begrenzt und wird auf T€ 15 geschätzt. Andere Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht.

Der Konzern haftet bei assoziierten Unternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.615 (2009: T€ 2.249).

(21) Leasingverhältnisse

Finanzierungsleasingverhältnisse bestehen nicht. Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IAS 17 als Operating Leasing einzustufen. Die künftigen Mindestmieterträge sind in Anhang Nr. 6 dargestellt.

Die Büroräume in München und drei PKWs waren während des Geschäftsjahres angemietet. Hierfür entstand ein Aufwand von T€ 53 (2009: T€ 74). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Mindestleasingzahlungen		
Innerhalb eines Jahres	18	28
Zwischen 1 bis 5 Jahren	7	1
Nach mehr als 5 Jahren	—	—
Mindestleasingzahlungen, gesamt	25	29

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(22) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2010			2009		
	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	Gesamt	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	Gesamt
in T€						
Mieterträge	11.577	504	12.081	9.380	1.080	10.460
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.305	58	2.363	1.605	132	1.737
Erbbauszinsen	-31	-80	-111	-23	-209	-232
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-4.558	-240	-4.798	-3.201	-236	-3.437
Immobilien, mit denen keine Erträge erzielt wurden	—	—	—	—	—	—
Nettovermietungsergebnis, gesamt	9.293	242	9.535	7.761	767	8.528

In Verbindung mit der erstmaligen Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 stiegen die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.621. Von den Mieterträgen entfallen auf IC 13 T€ 2.396.

Der Anstieg der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Instandhaltungs- und Baubetreuungskosten (T€ 542) sowie aus der Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 (T€ 741).

Aufgrund einer Abstandszahlung für die vorzeitige Mietvertragsauflösung der Mieterin ABB Grundbesitz GmbH (IC 13) war eine Objektverwaltungsgebühr i. H. v. T€ 75 fällig.

(23) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2010	2009
Personalkosten	398	919
Bürokosten	49	67
Reise- und Kfz-Kosten	53	68
Rechnungswesen	149	38
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	168	185
Wertgutachten	132	240
Rechts- und Beratungskosten	143	231
Prüfungskosten	166	178
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	96	88
Fondsverwaltungsgebühren	465	300
Auflösung Rückstellung für Asset-Managementgebühr	—	-100
Treuhandgebühren	110	110
Abschreibungen	10	11
Übrige	134	114
Nicht abziehbare Vorsteuer	179	162
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.252	2.611

Die Personalkosten für 2009 enthalten Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses eines ausgeschiedenen Vorstandsmitglieds in Höhe von T€ 325.

Der Anstieg der Fondsverwaltungsgebühren resultiert im Wesentlichen aus der Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 (T€ 194). Darin enthalten ist auch die aufgrund der Abstandszahlung der Mieterin ABB Grundbesitz GmbH für die vorzeitige Mietvertragsauflösung fällige Fondsverwaltungsgebühr i. H. v. T€ 94.

(24) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)

in T€	2010	2009
Erträge		
Verschiedene	68	120
Erträge, gesamt	68	120
Aufwendungen		
Zuführung (-)/Auflösung (+) von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-28	-156
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-101	-8
Aufwendungen wegen ausscheidender Gesellschafter	-3	-41
Nicht abziehbare Vorsteuer Vorjahre	—	1
Übrige	-5	—
Aufwendungen, gesamt	-137	-204
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt	-69	-84

(25) Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien

in T€	2010	2009
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien (Kaufpreise)	8.508	—
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		
Buchwerte	-8.237	—
Veräußerungskosten	-380	-190
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien, gesamt	-8.617	-190
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	-109	-190

Es handelt sich um vier Immobilien, die im Geschäftsjahr veräußert wurden (Abschluss der Kaufverträge bereits in 2009).

(26) Bewertungsergebnis

in T€	2010	2009
Bewertungsgewinne	616	447
Bewertungsverluste	-7.354	-6.817
Abstandszahlung ABB Grundbesitz GmbH	2.500	—
Bewertungsverluste nach Saldierung	-4.854	-6.817
Bewertungsergebnis, gesamt	-4.238	-6.370

Das Bewertungsergebnis des Jahres 2010 betrifft mit T€ 200 (2009: T€ 1.363) Immobilien, die zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen werden.

Die Bewertungsverluste enthalten eine Wertminderung der Immobilie in Langenfeld in Höhe von T€ 3.110, die sich insbesondere durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages mit dem Generalmieter ABB Grundbesitz GmbH ergab. Wegen des unmittelbaren Zusammenhangs wurde die hierfür vereinbarte Abstandszahlung in Höhe von T€ 2.500 im Bewertungsergebnis saldiert.

(27) Zinsaufwendungen

in T€	2010	2009
Darlehens- und Swapzinsen	4.774	4.381
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	-113	108
Übrige	207	191
Zinsaufwand, gesamt	4.868	4.680

Die Zinsaufwendungen enthalten im Jahr 2010 einen Betrag i. H. v. T€ 560 aus der ehemaligen Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13.

(28) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand

in T€	2010	2009
Gehälter	375	888
Soziale Abgaben	23	31
Personalaufwand, gesamt	398	919
davon Aufwand für Altersversorgung	11	5

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2009: fünf) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2010 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand drei.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschluss-

prüfers Honorare sind für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, als Aufwand erfasst worden:

in T€	2010	2009
Abschlussprüfungen	166	142
Sonstige Leistungen	7	9
Prüfungshonorare, gesamt	173	151

Die Prüfungshonorare beinhalten die Honorare für den Konzernabschluss, sowie die Jahresabschlüsse der Fair Value REIT-AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, soweit diese nicht von einem anderen Abschlussprüfer geprüft wurden. Die sonstigen Leistungen betreffen Beratungsleistungen.

(29) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie („basic earnings per share“) berechnet sich wie folgt:

		2010	2009
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	2.232	-2.906
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.326.591	9.398.690
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,24	-0,31

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Jahresergebnisses durch die Zahl der durchschnittlich in Umlauf befindlichen Aktien. Es liegen keine Verwässerungseffekte vor.

Sonstige Angaben

(30) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

Finanzinstrumente Nach IAS 39 sind alle finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten in Kategorien zu klassifizieren. Auf der Basis der Klassifizierung bestimmt sich die Bilanzierung. Im Fair Value-Konzern finden die folgenden Kategorien Anwendung:

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner anderen Kategorie zurechenbar sind.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten sind alle Finanzschulden, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt werden. In den Folgeperioden werden sie grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Dauer der Zinsbindung unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten sind ausschließlich Derivate mit einem negativen Marktwert, die nicht im „hedge accounting“ abgebildet werden.

Beizulegende Zeitwerte Die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten sind gemäß folgender Hierarchie zu ermitteln.

- Stufe 1 mit Hilfe von in aktiven Märkten notierten Preisen
- Stufe 2 mit Hilfe von Bewertungsmethoden, bei denen die Inputfaktoren auf beobachtbaren Marktdaten basieren
- Stufe 3 mit Hilfe von nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren

Die im Konzern zum beizulegenden Zeitwert bewerteten derivativen Finanzinstrumente fallen unter die Hierarchiestufe 2.

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten wie folgt dar:

in T€	31.12.2010		31.12.2009	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten				
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
Langfristige Vermögenswerte	250	250	250	250
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.291	1.291	1.307	1.307
Sonstige Forderungen	2.141	2.141	46	46
Liquide Mittel	11.975	11.975	8.281	8.281
Aktiva, gesamt	15.657	15.657	9.884	9.884
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14.494	14.667	15.296	15.447
Finanzverbindlichkeiten	99.103	99.596	108.316	108.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.083	1.083	809	809
Übrige Verbindlichkeiten	962	962	1.170	1.170
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	176	176	289	289
Verbindlichkeiten ohne Zugehörigkeit zu den Bewertungskategorien des IAS 39				
Derivative Finanzinstrumente mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	5.005	5.005	4.738	4.738
Passiva, gesamt	120.823	121.489	130.618	131.255

Liquide Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten haben größtenteils kurze Laufzeiten, so dass die Buchwerte den beizulegenden Zeitwerten entsprechen. Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten werden als Barwerte der mit den Schulden verbundenen Zahlungsströme unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag bestehenden Zinsstrukturkurve ermittelt.

Nettogewinne oder -verluste aus Finanzinstrumenten

Diese lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	2010	2009
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	24	–
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–132	–164
Kredite und Forderungen, gesamt	–108	–164
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung (Zinsaufwendungen)	113	–108
Nettogewinne (-verluste)	5	–272

Das Nettoergebnis enthält alle sonstigen Erträge und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie angefallen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Ergebnisse aus der Folgebewertung sowie um Abgangsgewinne/-verluste.

Finanzrisikofaktoren Der Konzern ist durch seine Tätigkeit folgenden Finanzrisiken ausgesetzt: Marktrisiken (Zinsänderungsrisiken), Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht. Das Risikomanagement des Konzerns konzentriert sich dabei auf die von den Finanzmärkten ausgehenden Risiken und ist bestrebt, deren negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage möglichst gering zu halten.

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene auf der Grundlage vom Vorstand herausgegebener Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit der zentralen Finanzabteilung der IC Immobilien Gruppe wahrgenommen. Diese Abteilung

ist bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister im Wesentlichen für die Tochterunternehmen des Konzerns tätig.

- a) **Zinsänderungsrisiken** Der Konzern unterhält Tagesgeld- und Festgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt.

Die Zinsrisiken des Konzerns resultieren vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist der Konzern dem Risiko höherer Zinszahlungen (cash flow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken wurden in einigen Fällen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps bzw. Zinsscaps) abgeschlossen.

Aus der Bewertung der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte ergeben sich Zinsrisiken, die sich je nachdem, ob die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft („hedge accounting“) gegeben sind oder nicht, entweder erfolgsneutral im Eigenkapital (bilanzwirksame Risiken) oder im Ergebnis (ergebniswirksame Risiken) auswirken.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. T€ 193 (2009: T€ 248) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite, vermindert um die Effekte von Zinssicherungsgeschäften und Zinsen auf Bankguthaben.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Das Risiko gewinnt aber im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit (z. B. beim Verkauf der finanzierten Immobilie) Bedeutung. Auf eine Absicherung dieses Risikos wird im Konzern verzichtet.

Der Konzern prüft regelmäßig, in welchem Umfang er Zinsänderungsrisiken ausgesetzt ist. Dabei werden verschiedene Szenarien durchgerechnet, in denen die Möglichkeit von Umfinanzierungen, die Verlängerung bestehender Finanzierungen und Zinssicherungen berücksichtigt werden.

- b) **Kreditrisiken** Kreditrisiken ergeben sich aus Forderungen gegen Mieter, aus der Stundung von Kaufpreisforderungen sowie aus der Anlage liquider Mittel. Der Konzern hat Richtlinien, nach denen Mietverträge nur mit Parteien abgeschlossen werden, die eine einwandfreie Bonität aufweisen. Die Bonität wird laufend überwacht. Die Mieterstruktur ist breit gefächert. Im Geschäftsjahr 2010 betragen die Mietausfälle 0,9 % (2009: 1,34 %) der Mieterträge.

Die Stundung eventueller Kaufpreisforderungen erfolgt generell auf gesicherter Basis; das rechtliche Eigentum wird erst nach vollständiger Bezahlung übertragen.

Derivative Finanzgeschäfte und Geldanlagen werden nur mit Finanzinstituten erstklassiger Bonität durchgeführt.

Das maximale Kreditrisiko für jede Klasse von Finanzinstrumenten ist auf die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte beschränkt.

- c) **Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsmanagement Das Liquiditätsmanagement wird verantwortungsbewusst gehandhabt und umfasst die Aufrechterhaltung eines ausreichenden Finanzmittelbestandes. Es wird angestrebt, bei der Liquiditätsbeschaffung möglichst flexibel zu sein. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Die folgende Darstellung, die vom Vorstand im Rahmen des Liquiditätsmanagements verwandt wird, zeigt die Fälligkeiten der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten:

Fälligkeiten der bestehenden Verbindlichkeiten in T€	31.12.2010				31.12.2009			
	Innerhalb 1 Jahr	Zwischen 1-2 Jahren	Zwischen 2-5 Jahren	Nach 5 Jahren	Innerhalb 1 Jahr	Zwischen 1-2 Jahren	Zwischen 2-5 Jahren	Nach 5 Jahren
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	14.494	—	—	—	15.296
Bankverbindlichkeiten	13.989	34.675	11.765	49.929	7.311	13.625	48.059	51.224
Derivative Finanzinstrumente	1.678	1.118	1.492	440	1.811	1.456	2.341	1.351
Rückstellungen	241	—	—	—	261	—	—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.083	—	—	—	809	—	—	—
Übrige Verbindlichkeiten	1.257	46	—	—	1.094	286	—	—
Fälligkeiten, gesamt	18.248	35.839	13.257	64.863	11.286	15.367	50.400	67.871

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen. Unter den derivativen Finanzinstrumenten werden sämtliche Swapzinsen ausgewiesen.

Kapitalmanagement Beim Kapitalmanagement des Konzerns werden mehrere Ziele verfolgt: Vorrangig soll die finanzielle Substanz erhalten bleiben, es soll der Schuldendienst einschließlich Tilgungen sichergestellt sein und ein handelsrechtlicher Gewinn erwirtschaftet werden, der die Ausschüttung einer Dividende zulässt.

Es gab in der Berichtsperiode keine Änderung im Kapitalmanagementansatz des Konzerns.

Die finanzielle Lage wird an der Höhe der liquiden Mittel und an der Eigenkapitalquote gemessen. Die Eigenkapitalquote gibt das Verhältnis von Eigenkapital zu Bilanzsumme gemäß Konzernbilanz wieder.

Konzern-Eigenkapitalquote			
		31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital	in T€	74.558	72.720
Bilanzsumme	in T€	195.963	203.809
Eigenkapitalquote	in %	38,0	35,7

Der Konzern kann, abgesehen von der möglichen Thesaurierung von Gewinnen in Tochterunternehmen, die Kapitalstruktur nur begrenzt steuern, da 90 % eines handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG ausgeschüttet werden müssen. Als Mittel zur Verbesserung der Kapitalstruktur stehen daher im Wesentlichen die Ausgabe neuer Anteile (Kapitalerhöhung) und der Verkauf von Vermögenswerten zum Zweck der Schuldenreduzierung zur Verfügung.

Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist es ferner, die Anforderungen des REITG an die Eigenkapitalausstattung zu erfüllen, da es u.a. hiervon abhängt, ob die Gesellschaft dauerhaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer

befreit ist. Nach § 15 REITG muss das Eigenkapital mindestens 45 % des unbeweglichen Vermögens betragen.

REIT Eigenkapitalquote		
	31.12.2010	31.12.2009
in T€		
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	74.558	72.720
Minderheitsanteile	14.494	15.296
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	89.052	88.016
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	128.650	137.587
„at equity“ bewertete Beteiligungen	48.551	47.442
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.500	8.237
Summe unbewegliches Vermögen	179.701	193.266
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG in %	49,6	45,5

(31) Segmentberichterstattung

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“, wobei für die Tochterunternehmen jeweils einzeln berichtet wird. Daneben bestehen Minderheitsbeteiligungen an weiteren Immobilienpersonengesellschaften, die diesen beiden Segmenten nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente sind die gleichen wie die in Anhang Nr. 2 beschriebenen Methoden des Konzerns. Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

Die Segmentumsätze (Mieteträge einschließlich Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

Segmentumsätze und -ergebnisse	2010		2009	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
in T€				
Direktinvestitionen	3.862	2.726	3.864	1.045
Tochterunternehmen	10.582	1.362	8.333	-220
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	14.444	4.088	12.197	825
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		3.873		1.401
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-1.221		-1.552
Nettozinsaufwand		-4.765		-4.525
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		255		945
Ertragsteuern		2		-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		2.232		-2.906

Die **Segmentumsätze** wurden ausschließlich mit externen Mietern getätigt. Umsatzerlöse zwischen den Segmenten haben nicht stattgefunden.

Mit folgenden Mietern wurden Mietumsätze in Höhe von jeweils mehr als 10 % des Gesamtumsatzes getätigt:

Mietumsätze der Hauptmieter	2010	2009
in T€		
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	3.460	3.298
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen – BBV 06)	2.002	2.015
Hauptmieter 3 (Segment Tochterunternehmen – IC 13)	1.495	-
Übrige unter je 10%	7.487	6.884
Mietumsätze, gesamt	14.444	12.197

Die Umsätze der Segmente teilen sich wie folgt nach objektbezogen ermittelten Hauptnutzungsarten auf:

Segmentumsätze nach Nutzungsarten	2010		2009	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
in T€				
Büro	3.862	3.763	3.864	585
Einzelhandel	—	3.305	—	4.050
Logistik	—	1.522	—	1.821
Sonstiges	—	1.992	—	1.877
Umsätze, gesamt	3.862	10.582	3.864	8.333

Die **Segmentergebnisse** der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, den Erträgen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, dem Nettozinsaufwand und den Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern ermittelt. Diese Kennzahl wird dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu einem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

In den Segmentergebnissen sind die nachfolgenden Ergebnisse aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus deren Veräußerung enthalten:

Bewertungsergebnis und Veräußerungsgewinne nach Segmenten	2010		2009	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
in T€				
Bewertungsgewinne	186	430	115	332
Bewertungsverluste	-296	-4.558	-1.858	-4.959
Veräußerungsgewinne (-verluste)	—	-109	—	-190
Bewertungsergebnis und Veräußerungsgewinne (-verluste), gesamt	-110	-4.237	-1.743	-4.817

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt.

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2010

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Mieterträge	3.239	310	497	452	2.395	728	4.460	8.842	—	12.081
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	623	72	172	260	656	125	455	1.740	—	2.363
Segmentumsätze	3.862	382	669	712	3.051	853	4.915	10.582	—	14.444
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	-111	-111	—	-111
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-805	-320	-252	-368	-741	-198	-2.114	-3.993	—	-4.798
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-193	-36	-34	-39	-219	-161	-352	-841	3	-1.031
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-28	-49	-37	21	36	-8	-1	-38	-3	-69
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	-15	—	—	—	-84	-10	-109	—	-109
Bewertungsgewinne	186	—	—	230	—	—	200	430	—	616
Bewertungsverluste	-296	-340	-1.530	—	-1.211	-60	-1.417	-4.558	—	-4.854
Segmentergebnis	2.726	-378	-1.184	556	916	342	1.110	1.362	—	4.088
Zentrale Verwaltungskosten	-1.221	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.221
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.333	—	—	—	—	—	—	—	1.540	3.873
Übriges Beteiligungsergebnis	220	—	—	—	—	—	—	—	-220	—
Nettozinsaufwand	-2.469	-92	-191	-138	-542	2	-1.335	-2.296	—	-4.765
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	255	255
Ertragsteuern	2	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Jahresergebnis 2010	1.591	-470	-1.375	418	374	344	-225	-934	1.575	2.232

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2009

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Mieterträge	3.225	330	590	445	—	883	4.987	7.235	—	10.460
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	639	107	213	140	—	135	503	1.098	—	1.737
Segmentumsätze	3.864	437	803	585	—	1.018	5.490	8.333	—	12.197
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-232	-232	—	-232
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-715	-176	-351	-408	—	-264	-1.523	-2.722	—	-3.437
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-386	-35	-38	-43	—	-190	-373	-679	7	-1.058
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	26	-31	1	11	—	-21	-63	-103	-7	-84
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	—	-69	-121	-190	—	-190
Bewertungsgewinne	—	100	—	—	—	—	232	332	—	332
Bewertungsverluste	-1.743	-100	-400	-390	—	-800	-3.269	-4.959	—	-6.702
Segmentergebnis	1.046	195	15	-245	—	-326	141	-220	—	826
Zentrale Verwaltungskosten	-1.553	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.553
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.747	—	—	—	—	—	—	—	-346	1.401
Übriges Beteiligungsergebnis	405	—	—	—	—	—	—	—	-405	—
Nettozinsaufwand	-2.410	-98	-204	-145	—	11	-1.679	-2.115	—	-4.525
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	945	945
Jahresergebnis 2009	-765	97	-189	-390	—	-315	-1.538	-2.335	194	-2.906

Die **Vermögenswerte und Schulden** der Segmente stellen sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2010		31.12.2009	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten				
Direktinvestitionen	48.457	539	47.839	858
Tochterunternehmen	99.019	2.092	108.650	1.594
Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt	147.476	2.631	156.489	2.452
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	48.479	118.774	47.320	128.637
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	195.955	121.405	203.809	131.089

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Forderungen und liquiden Mitteln. Die Vermögenswerte des Segments „Tochterunternehmen“ enthalten auch die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Anhang Nr. 9). Die nicht zugeordneten Vermögenswerte bestehen aus den Buchwerten der „at equity“ bilanzierten Unternehmen. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2010

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	—	—	—	—	—	—	—	—	10
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.417	1.500	5.790	7.340	17.970	6.760	43.873	83.233	—	128.650
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	2.500	—	—	—	—	—	2.500	—	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153	113	78	116	87	27	717	1.138	—	1.291
Ertragsteuerforderungen	71	—	—	—	—	—	—	—	—	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	380	35	42	—	2.036	251	235	2.599	-64	2.915
Liquide Mittel	2.426	56	42	2.005	2.767	1.541	3.138	9.549	—	11.975
Zwischensumme Segmentvermögen	48.457	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-64	147.412
Anteile an Tochterunternehmen	30.082	—	—	—	—	—	—	—	-30.082	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.052	—	—	—	—	—	—	—	1.499	48.551
Vermögenswerte, gesamt	125.591	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-28.647	195.963
Rückstellungen	-160	-11	-10	-8	-13	-14	-25	-81	—	-241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-263	-146	-43	-86	-255	-18	-272	-820	—	-1.083
Sonstige Verbindlichkeiten	-116	-71	-44	-139	-200	-28	-709	-1.191	4	-1.303
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-539	-228	-97	-233	-468	-60	-1.006	-2.092	4	-2.627
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.494	-14.494
Finanzverbindlichkeiten	-39.145	-1.821	-3.366	-2.689	-21.285	—	-30.857	-60.018	60	-99.103
Derivative Finanzinstrumente	-4.517	—	—	—	—	—	-664	-664	—	-5.181
Verbindlichkeiten, gesamt	-44.201	-2.049	-3.463	-2.922	-21.753	-60	-32.527	-62.774	-14.430	-121.405
Nettovermögen zum 31. Dezember 2010	81.390	2.155	2.489	6.539	1.107	8.519	15.436	36.245	-43.077	74.558

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2009

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen							Konso- lidierung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Sachanlagen und immate- rielle Vermögenswerte	16	—	—	—	—	—	—	—	—	16
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.527	4.340	7.320	7.110	21.380	6.820	45.090	92.060	—	137.587
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	1.520	6.717	8.237	—	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	319	139	109	13	54	34	639	988	—	1.307
Ertragsteuerforderungen	63	—	—	—	—	—	—	—	—	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	446	77	7	—	34	256	178	552	-122	876
Liquide Mittel	1.468	73	92	2.565	1.839	691	1.553	6.813	—	8.281
Zwischensumme Segmentvermögen	47.839	4.629	7.528	9.688	23.307	9.321	54.177	108.650	-122	156.367
Anteile an Tochterunternehmen	30.404	—	—	—	—	—	—	—	-30.404	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.540	—	—	—	—	—	—	—	-98	47.442
Vermögenswerte, gesamt	125.783	4.629	7.528	9.688	23.307	9.321	54.177	108.650	-30.624	203.809
Rückstellungen	-179	-11	-10	-10	-12	-13	-26	-82	—	-261
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-304	-9	-21	-9	-89	-75	-302	-505	—	-809
Sonstige Verbindlichkeiten	-375	-58	-64	-51	-69	-45	-720	-1.007	2	-1.380
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-858	-78	-95	-70	-170	-133	-1.048	-1.594	2	-2.450
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.296	-15.296
Finanzverbindlichkeiten	-40.510	-1.907	-3.569	-3.405	-22.400	—	-36.645	-67.926	120	-108.316
Derivative Finanzinstrumente	-4.080	—	—	—	—	—	-947	-947	—	-5.027
Verbindlichkeiten, gesamt	-45.448	-1.985	-3.664	-3.475	-22.570	-133	-38.640	-70.467	-15.174	-131.089
Nettovermögen zum 31. Dezember 2009	80.335	2.644	3.864	6.213	737	9.188	15.537	38.183	-45.798	72.720

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

Investitionen und Abschreibungen nach Segmenten	2010		2009	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
in T€				
Direktinvestitionen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	7	9	3	11
Direktinvestitionen, gesamt	7	9	3	11
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Nachträgliche Anschaffungskosten (BBV 06)	–	–	74	–
Nachträgliche Anschaffungskosten (IC 13)	301	–	–	–
Sachanlagen (IC 01)	–	–	15	15
Tochterunternehmen, gesamt	301	–	89	15
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	308	9	92	26

(32) Zusätzliche Informationen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Zahlungsmittelfonds entspricht dem Bilanzposten „Liquide Mittel“.

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Zwischensumme FFO („funds from operations“) enthält nicht den bereits gezahlten Teil in Höhe von T€ 500 der vereinbarten Abstandszahlung der ABB Grundbesitz GmbH. Dementsprechend wurden Auszahlungen, die mit der erhaltenen Abstandszahlung in direktem Zusammenhang stehen, bei der Ermittlung der Zwischensumme FFO den betrieblichen Einnahmen hinzuge-rechnet und erst unterhalb der Zwischensumme FFO wieder abgezogen. Es handelt sich um folgende Beträge:

Auszahlungen in direktem Zusammenhang mit erhaltener Abstandszahlung	2010	2009
in T€		
Fonds- und Objektverwaltungsgebühren	169	–

(33) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)

Nahe stehende Unternehmen Nahe stehende Unternehmen des Konzerns sind die UniCredit S.p.A., Rom, der 32,41 % der Stimmrechte sowie die IC Immobilien Holding AG, der 18,09 % der Stimmrechte – unter Berücksichtigung von indirekt gehaltenen Anteilen – an der Gesellschaft zuzurechnen sind.

Weitere nahe stehende Unternehmen sind die Aktionäre der IC Immobilien Holding AG, MIM Münchener Immobilien Management GmbH und Kienzle Vermögensverwaltung GmbH. An diesen Gesellschaften hält Herr Dr. Oscar Kienzle, Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft und Mitglied des Vorstands der IC Immobilien Holding AG, jeweils einen wesentlichen Stimmrechtsanteil. Zur IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften (IC Immobilien Service GmbH, IC Fonds GmbH, IC Beteiligungs-Treuhand GmbH) bestehen umfangreiche Geschäftsbeziehungen bzw. Dienstleistungsverträge.

Von den der UniCredit S.p.A. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG mit jeweils 32,41 % zuzurechnenden Stimmrechten entfallen auf folgende Tochtergesellschaften bzw. Gesellschaften Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG von jeweils 3 % und mehr:

- UniCredit Bank AG (vormals Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG „HVB“)
- Wealth Management Capital Holding GmbH
- H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligung für Sachwerte GmbH
- WealthCap Real Estate Management GmbH
- H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG

Bei der IC Immobilien Holding AG beträgt der nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnende Stimmrechtsanteil 8,70%; einziges von ihr kontrolliertes Unternehmen, dessen Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG 3 % oder mehr beträgt, ist die IC Immobilien Service GmbH.

Finanzierungsgeschäfte mit der UniCredit Bank AG

Die UniCredit Bank AG (ehem. Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) ist Darlehensgeberin des Konzerns. Ferner bestehen zwei Zinsswapgeschäfte und ein Zinsbegrenzungsgeschäft mit diesem Kreditinstitut (siehe Anhang Nr. 16). Der Zinsaufwand betrug T€ 1.342 (2009: T€ 1.632). Zum 31. Dezember 2010 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 30.857 (2009: T€ 36.645) und die Verbindlichkeiten aus den Zinsswap- und Zinsbegrenzungsgeschäften T€ 664 (2009: T€ 947).

Bei der UniCredit Bank AG bestanden zum 31. Dezember 2010 Bankguthaben in Höhe von T€ 4.671 (2009: T€ 2.236); aus Termingeldanlagen und anderen Guthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 17 (2009: T€ 29).

Folgende **Dienstleistungsverträge** wurden zwischen der Fair Value REIT-AG bzw. ihren Tochtergesellschaften mit Gesellschaften der IC Immobilien-Gruppe geschlossen:

Vertrag über Rechnungswesen Mit der IC Immobilien Service GmbH besteht ein Vertrag vom 22. Dezember 2009 über die Übernahme des Rechnungswesens. In diesem Zusammenhang übernimmt die IC Immobilien Service GmbH auch die Personalverwaltung, die Führung der Personalakten, die Koordination der Gehaltsabrechnungen sowie die Betreuung einer etwaigen Altersversorgung.

Im Rahmen des Rechnungswesens schuldet die IC Immobilien Service GmbH die Erfüllung der Buchführungspflicht, die Führung der Handelsbücher und die Erstellung des Inventars gemäß §§ 238–240 HGB sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs. Zu den Aufgaben gehört auch die Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB und des Konzernabschlusses nach IFRS. Ferner ist quartalsmäßig ein Konzernzwischenabschluss nach IFRS zu erstellen.

Die IC Immobilien Service GmbH erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von T€ 100 sowie eine zusätzliche variable Vergütung in Höhe von 0,25 % der quotale der Gesellschaft zuzurechnenden Jahres-Ist-Mieten ohne Nebenkostenumlagen. Die Vergütungen verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der Vertrag kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2012 gekündigt werden. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

Property Management Vertrag Mit der IC Immobilien Service GmbH, Unterschleißheim („Auftragnehmer“ oder „ICIS“) besteht ein Dienstleistungsvertrag vom 22. Dezember 2009 über die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des von der Fair Value unmittelbar, d.h. ohne Einschaltung von Tochtergesellschaften, gehaltenen Grundbesitzes.

Zu den Aufgaben des Auftragnehmers gehört auch die Vermietung des Grundbesitzes.

Der Auftragnehmer hat der Gesellschaft in Bezug auf den Direktbesitz, Tochterunternehmen sowie assoziierte Unternehmen regelmäßig über die Entwicklung der von ihm verwalteten Immobilien und Beteiligungen zu berichten und über wichtige ertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge zu informieren.

Für die Bewirtschaftungstätigkeit erhält die IC Immobilien Service GmbH von der Fair Value, soweit nichts anderes vereinbart ist, ein jährliches Entgelt in Höhe von 3,0 % der Jahres-Istmiete des Direktbesitzes ohne Nebenkostenumlagen.

Die über die kaufmännische Abwicklung der laufenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten hinausgehenden größeren, außergewöhnlichen technischen und baulichen Maßnahmen, wie z. B. Um-, An- und Ausbauten der/des Objekte(s) und/oder Mietbereiche sowie sonstige Sanierungsmaßnahmen werden hinsichtlich der kaufmännischen Betreuung bei einer Rechnungssumme über € 1 Mio. mit 5 %, ab € 100.000,00 mit 9 %, darunter mit 15 % vergütet.

Für die Neuvermietung von Gewerbemietflächen steht der IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate etc. ein Honorar in Höhe von 5 % der Miete, gerechnet über die für den Mieter unkündbar vereinbarte Festlaufzeit zu, sofern die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Für Anschlussvermietungen reduziert sich der Satz auf 2 %. Als Höchstbetrag gelten in jedem Fall vier Monatsmieten als vereinbart.

Für den Abschluss von unbefristeten Wohnungsmietverträgen und unbefristeten gewerblichen Mietverträgen steht der IC Immobilien Service GmbH neben der Kostenerstattung für Inserate usw. ein Honorar von zwei Monatsmieten zu, sofern für Fair Value keine Maklerkosten anfallen und die IC Immobilien Service GmbH keine Vergütung seitens der Mieter erhält. Bei Einschaltung von Maklern werden die Maklerhonorare abgesetzt. Der ICIS verbleibt in diesem Fall jedoch mindestens eine Koordinationspauschale in Höhe einer halben Monatsmiete.

Die aufgeführten Vergütungsbeträge verstehen sich netto zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer.

Der Vertrag ist erstmals zum Ende der festen Vertragslaufzeit (31. Dezember 2012) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündbar. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit des Vertrags durch einen der Vertragspartner gekündigt wird.

Weitere Dienstleistungsverträge Zwischen dem Konzern und Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe bestehen auf der Ebene der Tochterunternehmen weitere Dienstleistungsverträge. Diese beinhalten Baubetreuung, Objektverwaltung in kaufmännischer und technischer Hinsicht, bis hin zum Verkauf der Objekte sowie Fondsverwaltung und Führung des Rechnungswesens.

Den Umfang der Beziehungen zwischen dem Konzern und Unternehmen der IC Immobilien Gruppe zeigen die beiden nachfolgenden Tabellen:

Aufwendungen und Erträge mit der IC Immobilien Gruppe		
in T€	2010	2009
Dienstleistungshonorare		
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	590	481
Rechnungswesen	150	38
Objektverwaltungsgebühr	247	169
Treuhandgebühren	121	135
Mieter-/Objektvermittlungsprovision	33	79
Baubetreuung	58	26
Übrige	84	18
Dienstleistungen, gesamt	1.283	946
Übrige Erträge	-69	-
Zinsaufwendungen	-	2
Zinserträge	-	-
Aufwendungen und Erträge, gesamt	1.214	948

Folgende Forderungen und Verbindlichkeiten bestanden gegenüber Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe:

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der IC Immobilien Gruppe		
in T€	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen	104	-
Leistungsverbindlichkeiten	-171	-20
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	-67	-20

Vergütungen der Mitglieder des Vorstands

Vorstandsbezüge IFRS		
in T€	2010	2009
Kurzfristig fällige Leistungen	224	366
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	10	4
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	325
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	4	-
Vorstandsbezüge, gesamt	238	695

Im Vorjahr sind Vergütungen an ein ehemaliges Vorstandsmitglied i. H. v. T€ 476 enthalten. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung als aktives Vorstandsmitglied (T€ 149) Aufwendungen für Altersversorgung (T€ 2) sowie der Vergütung anlässlich der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (T€ 325).

Für 2010 betreffen die Leistungen ausschließlich den Vorstand Frank Schaich und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstandsbezüge 2010	
in €	
Erfolgsunabhängige Vergütungen	
Festgehalt	206.500
Sachbezüge und Sonstiges	12.036
Erfolgsabhängige Vergütungen	9.325
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	227.861
Aufwand für Altersversorgung	10.517
Gesamt	238.378

Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit bis 30. September 2012 Gemäß Nachtrag I vom 28./29. September 2010 zum Anstellungsvertrag vom 17. August 2007/11. September 2007 erhält Herr Schaich mit Wirkung ab 1. Juli 2010 für seine Tätigkeit ein festes Jahresgehalt in Höhe von brutto € 209.000 (vorher € 204.000).

Als erfolgsabhängige Vergütung wurde eine Tantieme in Höhe von 2 % der ausgeschütteten Dividende (vorher 1,25 % der Dividende abzüglich des festen Jahresgehalts) vereinbart. Der maximale Betrag der Tantieme beträgt 50 % der festen Vergütung zuzüglich Nebenleistungen. Für das Geschäftsjahr 2010 hat Herr Schaich Anspruch auf die Tantieme pro rata temporis, gerechnet ab 1. Juli 2010. Die Tantieme wird in Höhe des Prozentsatzes, um den der Aktienkurs der Gesellschaft im Durchschnitt zu den vier Quartalsstichtagen des Geschäftsjahres unter dem bilanziellen NAV des Konzerns je Aktie liegt, in virtuellen Aktien (Wertrechten) vergütet. Der Rest wird bar gezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung oder gegebenenfalls am Tag eines früheren Ausscheidens zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Aktienkurs.

Herr Schaich hat Anspruch auf einen Personenkraftwagen in der Preisklasse bis max. € 45.000 netto zur dienstlichen und privaten Nutzung. Herr Schaich erhält außerdem einen Altersversorgungsbeitrag in Höhe des doppelten (vorher einfachen) jeweiligen höchsten Pflichtbetrags von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung. Dieser wird unter Abzug des Beitrags zur Rückdeckungsversicherung für die bestehende Pensionszusage als beitragsorientierte Leistungszusage i. H. v. € 7.919,00 in einen Versicherungsvertrag einbezahlt. Nach der Pensionszusage erhält Herr Schaich ein Versorgungskapital in Höhe von DM 383.298,00 (€ 195.977,16), wenn er nach vollendetem 65. Lebensjahr aus der Gesellschaft ausscheidet. Im Falle des Ablebens vor Eintritt des Versorgungsfalles erhält der in gültiger Ehe lebende Ehegatte ein Versorgungskapital in Höhe von DM 455.653,00 (€ 232.971,68) mit einer jährlichen Abnahme in Höhe von DM 2.605,00 (€ 1.331,92) p. a. ab dem zweiten Jahr nach Erteilung der Pensionszusage (jährliche Abnahme seit 1999). Des Weiteren wird Herr Schaich für die Dauer des Anstellungsvertrags in Höhe von € 380.000 für den Todesfall und € 760.000 für den Voll-Invaliditätsfall im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung versichert.

Kredite und Vorschüsse Dem Vorstand wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands eingegangen. Andere als die oben dargestellte Pensionszusage und beschriebene aktienbasierte Vergütung bestehen ebenfalls nicht.

Vergütung des Aufsichtsrats Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2010 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 27 (2009: T€ 16) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(34) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine zu berichtenden Ereignisse bekannt geworden.

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

Zuletzt am 11. November 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

(36) Inanspruchnahme von § 264 b HGB

Nachfolgende inländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft im Sinne von § 264 a HGB machen in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264 b HGB Gebrauch:

- BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München
- BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München

München, den 25. März 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Fair Value REIT-AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 25. März 2011

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. U. Volger
Wirtschaftsprüfer

gez. R. Irlbeck
Wirtschaftsprüfer

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, den 25. März 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	128
Finanzierung und Portfolio	
Finanzverbindlichkeiten im Detail	130
Methodik der Immobilienbewertung	132
Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG	134
Glossar	140
Finanzkalender	143
Impressum	144

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 10/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit 1977 Universitätsprofessor

seit 2002 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
der DIA Consulting AG, Freiburg

Prof. Dr. Heinz Rehkugler (geb. 1943) war nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre und seiner Promotion an der Universität München zunächst als Geschäftsführer einer Unternehmensberatung tätig. Er ist seit 1977 Universitätsprofessor und hatte von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken an der Universität Freiburg inne. Neben unternehmerischen Tätigkeiten konnte sich Prof. Rehkugler durch zahlreiche Publikationen zu den Themengebieten Finanzwirtschaft und Immobilien auszeichnen. Er ist wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies der DIA Freiburg und der Steinbeis Hochschule.

Christian Hopfer

(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit Dezember 2007 Vorstand der Real Grundbesitz AG,
Unterschleißheim

Christian Hopfer (geb. 1940) war als studierter Diplom-Kaufmann in verschiedenen Positionen bei IBM Deutschland, der Realkredit- und Finanzierungsgesellschaft Berlin AG, coop AG und der SEB AG tätig. Seit Januar 2002 war er als Interimsmanager bei der SchmidtBank Hof u. a. verantwortlich für die Bereinigung und Beendigung sämtlicher Beteiligungsengagements durch Veräußerung und Schließung. Zudem betreute er das eigene und angemietete Grundvermögen der SchmidtBank.

Dr. Oscar Kienzle

(Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2012

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

seit 2002	Vorstand der IC Immobilien Holding AG,
seit Oktober 2005	Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim
seit Juli 2009	Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Karlsruhe

Dr. Oscar Kienzle (geb. 1947) hat 1988 die IC Immobilien Consulting- und Anlagegesellschaft mbH gegründet und ist heute Vorstandssprecher der IC Immobilien Holding AG. Zuvor war Dr. Kienzle in verschiedenen Funktionen im Immobilienbereich des WestLB-Konzerns tätig, zuletzt als Geschäftsführer der WestLB-Immobilien Gruppe.

Dr. Kienzle ist von Beruf Rechtsanwalt und hat ein Zweitstudium in Mathematik und Volkswirtschaft abgeschlossen. Zudem absolvierte er erfolgreich einen MBA-Studiengang in Fontainebleau, Frankreich. Er ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Vorstand**Frank Schaich**

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 16. September 2012

Frank Schaich (geb. 1959) ist seit dem 17. September 2007 Vorstand der Fair Value REIT-AG. Zuvor war der gelernte Bankkaufmann Vorstand der IC Immobilien Holding AG und verantwortlich für den Bereich Fondsgeschäft der IC Immobilien Gruppe. Bereits seit der Gründung der IC im Jahr 1988 war er in leitender Funktion in verschiedenen Bereichen tätig. Seit 1993 übte er Geschäftsführungsfunktionen für mehrere Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe und für die von ihr betreuten Immobilienfonds aus, bevor er 2002 in den Vorstand der IC Immobilien Holding AG berufen wurde. Insgesamt verfügt er über eine mehr als 25-jährige Erfahrung an den internationalen Immobilienmärkten. Dabei sammelte Frank Schaich umfangreiches Know-how in der Syndizierung, Finanzierung und Platzierung geschlossener Immobilienfonds sowie im Asset- und Portfolio-Management von gewerblichen Immobilien.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

das besondere Augenmerk von Vorstand und Aufsichtsrat war in den vergangenen Jahren auf die Herstellung der nachhaltigen Dividendenfähigkeit des Unternehmens gerichtet.

Unsere Maßnahmen zur Kostensenkung haben ihre volle Wirkung im Jahr 2010 entfaltet. Auch hierdurch konnte im Berichtsjahr das Ziel eines handelsrechtlichen Jahresüberschusses erreicht werden, der eine Dividendenzahlung von 0,10 € je Aktie ermöglicht. Eine weitere Steigerung der Ergebnisse bedarf nunmehr allerdings vor allem des externen Wachstums, das Skaleneffekte generiert.

Nach dem Abklingen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise stehen – trotz erneuter Belastungen durch die Folgen der Naturkatastrophe in Japan und der politischen Unruhen im arabischen Raum – die Zeichen an den Weltmärkten wieder auf Wachstum. Die deutschen Immobilienmärkte haben davon mit einem deutlichen Anziehen der Nachfrage und der Umsätze profitiert. Die Kapitalmärkte erweisen sich wieder als zunehmend aufnahmefähig. Wir sehen daher gute Rahmenbedingungen für die Wachstumsziele des Unternehmens und werden daher den Vorstand bei seinen entsprechenden Aktivitäten unterstützen.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen die Überwachung und begleitende Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und der strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise.

Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmens-

entwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und die Zwischenberichte erörtert.

Corporate Governance

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet.

Die im Mai 2010 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrates überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 11. November 2010 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wurde vom Vorstand am 24. März 2011 abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Prüfung und Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden beide durch den von der Hauptversammlung am 17. Mai 2010 gewählten Abschlussprüfer BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2010 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 28. März 2011. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, so dass der Aufsichtsrat am 28. März 2011 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss 2010 gebilligt hat.

Prüfung nach REIT-G

Der Abschlussprüfer hat die Erklärungen des Vorstandes zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zur Streuung der Aktien und Mindestausschüttung sowie zur Einhaltung der Vermögens- und Ertragsquoten bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Mitarbeiter und der Mitarbeiterin für ihren wertvollen Beitrag zum Jahresergebnis, das erstmals die Ausschüttung einer Dividende erlaubt.

München, den 28. März 2011

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Finanzierung und Portfolio

Finanzverbindlichkeiten im Detail

Finanzverbindlichkeiten Konzern										
zum 31. Dezember 2010										
Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gem. IFRS gesamt [€]	Fest bis	Effektiv- zins [%]	Derivat	LTV [%]		DSCR [%]	
							Max.	Ist	Min.	Ist
FVAG	Beteilig.kauf	WIB Westdt. Immobilienbank	-6.875.000	30.6.2011	5,18	—	20	13	18	21
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-21.181.480	30.6.2018	6,04	SWAP	75	71	110	109
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-11.088.520	30.6.2018	6,04	SWAP	75	71	110	109
Summe Direktbesitz			-39.145.000							
IC 07	Teltow	HRE Hypo Real Estate	-2.688.720	31.12.2013	5,15	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 07			-2.688.720							
IC 03	Neuss	HRE Hypo Real Estate	-3.305.722	31.10.2011	5,55	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 03			-3.305.722							
IC 01	Alzey	HRE Hypo Real Estate	-993.419	30.9.2013	5,15	—	n/a	—	n/a	—
IC 01	Essen	HRE Hypo Real Estate	-827.854	30.9.2013	5,15	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 01			-1.821.273							
BBV 06	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-21.120.000	29.6.2012	2,60	CAP	n/a	—	n/a	—
BBV 06	Hannover	HVB HypoVereinsbank	-4.938.862	2.7.2012	4,94	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 06	Köln, Seligenstadt	HVB HypoVereinsbank	-4.645.697	2.7.2012	4,70	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 06			-30.704.559							
IC 13	Potsdam	HRE Hypo Real Estate	-2.532.183	31.10.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HRE Hypo Real Estate	-2.473.323	31.7.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HRE Hypo Real Estate	-8.047.761	31.10.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HRE Hypo Real Estate	-1.994.898	31.12.2013	3,32	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Neubrandenburg	HRE Hypo Real Estate	-607.252	31.12.2013	3,32	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-4.289.521	31.10.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-66.015	31.10.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-407.212	31.10.2011	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-139.555	28.2.2012	2,48	—	n/a	—	n/a	—
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-727.445	28.2.2012	2,48	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 13			-21.285.165							
Summe Konzern			-99.103.139							

Finanzverbindlichkeiten Assoziierte Unternehmen										
zum 31. Dezember 2010										
Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gem. IFRS gesamt [€]	Fest bis	Effektiv- zins [%]	Derivat	LT V [%]		DSCR [%]	
							Max.	Ist	Min.	Ist
BBV 14	Portfolio	HSH Nordbank	-49.722.951	31.12.2014	5,18	—	n/a	—	n/a	—
Total BBV 14			-49.722.951							
IC 12	Bankgeb. Chem	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.265.458	15.9.2016	5,23	—	50	31	120	216
Total IC 12			-2.265.458							
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-179.677	31.12.2011	5,06	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-968.133	31.12.2016	5,23	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-138.882	31.12.2016	5,23	—	n/a	—	n/a	—
Total BBV 02			-1.286.692							
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-3.270.716	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-1.455.851	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-286.850	30.11.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Quickborn	Eurohypo	-8.556.349	31.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-2.997.865	30.9.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-636.257	30.9.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.208.334	31.12.2014	4,67	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz-Passage	Archon Capital	-1.721.011	30.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 15			-22.133.233							
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-23.395.730	31.12.2012	5,10	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-2.795.286	31.12.2012	5,10	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	BuchwertZinsswaps	HVB HypoVereinsbank	-1.060.982	31.12.2012	5,10	—	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-32.504.359	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-2.691.367	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-8.793.933	31.12.2013	6,21	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 10			-71.241.657							
BBV 09	Portfolio	NordLB	-45.219.751	31.12.2013	6,48	SWAP	n/a	—	n/a	—
BBV 09	Portfolio	NordLB	-27.800.201	31.12.2013	6,48	SWAP	n/a	—	n/a	—
Total BBV 09			-73.019.952							
Summe Assoziierte Unternehmen			-219.669.943							
Anteil Fair Value			78.015.000							

Methodik der Immobilienbewertung

Verfahren und Annahmen

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde die CB Richard Ellis GmbH (CBRE) mit Sitz in Frankfurt beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2010 durchzuführen. CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

CBRE ermittelt den gemäß Practical Statement (PS) 3.2 der RICS Valuation Standards (6. Auflage), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konzeptionell und inhaltlich handelt es sich bei dem „Market Value“ nach der Definition der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und dem „Fair Value“ nach IFRS und IAS 40 um vergleichbare Wertebegriffe.

Der Marktwert wurde jeweils unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht

aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimplizierten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

Änderungen am Bewertungsmodell

CBRE hat im Jahr 2010 Änderungen an ihrem Bewertungsmodell vorgenommen. Dabei wurden die Bewertungsparameter angepasst, um bei gleicher Datenbasis gleiche Bewertungsergebnisse wie nach dem bisherigen Modell zu erreichen. Sichtbar werden die Anpassungen in abweichenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. Dadurch sind die zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2010 angewandten Zinssätze nicht direkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Marktinstabilität

Gemäß der Richtlinie 5 der RICS Valuation Standards weist CBRE in ihren Gutachten vom 11. Februar 2010 und 15. Februar 2011 jeweils ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten der Marktwert eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die zum Bewertungsstichtag herrschende Marktsituation reflektiert. CBRE führt weiter aus, dass der Marktwert nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen ist sondern marktbedingten Schwankungen unterworfen ist.

Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2010

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Marktwert ¹⁾ 31.12.2010 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2010 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2010 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Direktinvestitionen											
Appen Hauptstr. 56e/d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	225	228	1,3	7,10	6,60	212
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.150	1.130	-1,7	6,90	6,40	997
Bad Segeberg Oldesloer Str. 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.900	8.960	0,7	7,00	6,50	9.144
Barmstedt Königstr. 19–21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.380	1.370	-0,7	7,00	6,50	1.264
Bönnigstedt Bahnhofstr. 9	n/a	Büro	1992	2003	1.131	230	241	4,8	7,20	6,70	211
Boostedt Bahnhofstr. 14	n/a	Büro	1989	2005	1.006	120	126	5,0	6,50	6,00	114
Bornhöved Am alten Markt 9a	n/a	Büro	1991	2005	873	660	665	0,8	6,70	6,20	664
Ellerau Berliner Damm 6	n/a	Büro	1990	2000	1.177	400	405	1,3	7,00	6,50	369
Ellerbek Pinneberger Str. 155	n/a	Büro	1985	2001	1.708	350	348	-0,6	6,80	6,30	356
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	235	233	-0,9	6,80	6,30	316
Halstenbek Hauptstraße 33	n/a	Büro	1969	2001	1.195	820	834	1,7	7,40	6,90	791
Halstenbek Seestraße 232	n/a	Büro	1976	2002	549	87	90	3,3	7,20	6,70	188
Helgoland Friesenstr. 59	n/a	Büro	1986	2000	194	570	552	-3,2	6,50	6,00	488
Henstedt-Ulzburg Hamburger Str. 83	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.060	1.070	0,9	6,90	6,40	1.005
Kaltenkirchen Holstenstr. 32	n/a	Büro	1978	2005	1.893	1.830	1.830	—	7,25	6,75	1.581
Kölln-Reisiek Köllner Chaussee 27	n/a	Büro	1990	2001	1.004	180	182	1,1	7,10	6,60	168
Leezen Hamburger Str. 40	n/a	Büro	1989	2005	886	190	194	2,1	7,10	6,60	174
Nahe Segeberger Str. 21	n/a	Büro	1971	2004	1.698	690	697	1,0	7,10	6,60	734
Neumünster Ehdorfer Str. 153	n/a	Büro	1971	2003	1.685	240	249	3,8	7,50	7,00	346
Neumünster Kuhberg 11–13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	14.700	14.700	—	7,25	6,75	11.808
Neumünster Röntgenstr. 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	275	271	-1,5	7,50	7,00	534
Norderstedt Ulzburger Str. 363 d/e	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.420	1.410	-0,7	7,40	6,90	1.340
Norderstedt Ulzburger Str. 545/547	n/a	Büro	1960	—	1.313	620	611	-1,5	7,90	7,40	1.005
Pinneberg Damm 49	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.280	2.240	-1,8	6,90	6,40	1.930
Pinneberg Oeltingsallee 30	n/a	Büro	1970	2002	2.047	640	591	-7,7	7,10	6,60	624
Quickborn Kieler Str. 100	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.430	1.440	0,7	7,00	6,50	1.309
Rellingen Hauptstr. 49	n/a	Büro	1983	2001	828	550	558	1,5	7,50	7,00	524
Sparrieshoop Rosenstr. 15	n/a	Büro	1961	1999	984	195	196	0,5	7,30	6,80	237
Tornesch Willy-Meyer-Str. 3–5	n/a	Büro	1977	2003	970	560	572	2,1	7,00	6,50	657
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	640	656	2,5	6,60	6,10	787
Uetersen Wassermühlenstr. 5	n/a	Büro	2001	—	2.348	1.790	1.780	-0,6	6,90	6,40	1.726
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	1.110	988	-11,0	7,00	6,50	1.346

Zwischensumme Direktinvestitionen

58.624 45.527 45.417 -0,2 42.948

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2010; für die Immobilie in Essen (IC 01) wurde der vereinbarte Kaufpreis von 2,5 Mio. € angesetzt.

													Anteil Fair Value REIT-AG	
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote 31.12.2010 [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2009 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2010 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]		
—	20	20	100,00	225	228	1,3	7,0	100,0	20	20	8,7	8,7		
—	80	80	100,00	1.150	1.130	-1,7	13,9	100,0	80	80	7,1	7,1		
378	616	643	100,00	8.900	8.960	0,7	12,1	95,8	616	643	6,9	7,2		
—	95	95	100,00	1.380	1.370	-0,7	13,1	100,0	95	95	6,9	6,9		
—	20	20	100,00	230	241	4,8	7,0	100,0	20	20	8,2	8,2		
—	11	11	100,00	120	126	5,0	7,0	100,0	11	11	8,4	8,4		
—	52	52	100,00	660	665	0,8	6,3	100,0	52	52	7,9	7,9		
—	32	32	100,00	400	405	1,3	7,0	100,0	32	32	7,8	7,8		
—	28	28	100,00	350	348	-0,6	5,1	100,0	28	28	8,1	8,1		
—	20	20	100,00	235	233	-0,9	5,4	100,0	20	20	8,8	8,8		
—	66	66	100,00	820	834	1,7	7,0	100,0	66	66	7,9	7,9		
—	8	8	100,00	87	90	3,3	7,0	100,0	8	8	9,4	9,4		
—	36	36	100,00	570	552	-3,2	11,9	100,0	36	36	6,4	6,4		
—	73	73	100,00	1.060	1.070	0,9	15,0	100,0	73	73	6,8	6,8		
—	125	125	100,00	1.830	1.830	—	14,9	100,0	125	125	6,8	6,8		
—	16	16	100,00	180	182	1,1	7,0	100,0	16	16	8,6	8,6		
—	16	16	100,00	190	194	2,1	7,0	100,0	16	16	8,3	8,3		
—	61	61	100,00	690	697	1,0	7,0	100,0	61	61	8,7	8,7		
—	24	24	100,00	240	249	3,8	5,3	100,0	24	24	9,5	9,5		
—	977	977	100,00	14.700	14.700	—	14,4	100,0	977	977	6,6	6,6		
—	29	29	100,00	275	271	-1,5	6,0	100,0	29	29	10,7	10,7		
89	105	108	100,00	1.420	1.410	-0,7	12,5	97,5	105	108	7,5	7,6		
408	49	70	100,00	620	611	-1,5	2,7	69,9	49	70	8,0	11,4		
—	180	180	100,00	2.280	2.240	-1,8	2,0	100,0	180	180	8,0	8,0		
104	42	51	100,00	640	591	-7,7	4,9	82,8	42	51	7,1	8,6		
—	102	102	100,00	1.430	1.440	0,7	15,0	100,0	102	102	7,1	7,1		
—	43	43	100,00	550	558	1,5	7,0	100,0	43	43	7,7	7,7		
—	18	18	100,00	195	196	0,5	4,6	100,0	18	18	9,0	9,0		
—	56	56	100,00	560	572	2,1	5,2	100,0	56	56	9,8	9,8		
—	55	55	100,00	640	656	2,5	5,6	100,0	55	55	8,3	8,3		
—	126	126	100,00	1.790	1.780	-0,6	12,3	100,0	126	126	7,1	7,1		
332	65	93	100,00	1.110	988	-11,0	7,0	69,6	65	93	6,5	9,4		
1.311	3.242	3.330		45.527	45.417	-0,2	11,2	97,4	3.242	3.330	7,1	7,3		

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2010

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Marktwert ¹⁾ 31.12.2010 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2010 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2010 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Tochterunternehmen											
Teltow Rheinstr. 8	IC 07	Büro	1995	—	5.324	7.110	7.340	3,2	7,30	6,30	9.731
Neuss Im Taubental 9–17	IC 03	Sonstiges	1990	—	19.428	7.320	5.790	–20,9	8,90	8,40	12.064
Essen-Heidhausen											
Heidhauser Str. 94	IC 01	Handel	1990	—	4.776	2.700	2.500	–7,4	7,65	7,15	1.386
Alzey Hospitalstraße 17–19/ Judengasse 21											
	IC 01	Handel	1990	2007	2.243	1.640	1.500	–8,5	7,80	7,30	1.989
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 1	BBV 06	Handel	1990	—	5.513	1.060	1.030	–2,8	8,00	7,50	1.496
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 3–7	BBV 06	Handel	1973	—	13.036	4.220	3.800	–10,0	7,85	7,35	3.915
Altenberge Marktplatz 3	BBV 06	Handel	1986	—	1.756	1.120	973	–13,1	7,00	6,50	1.285
Emmerich Heerenbergerstr. 51	BBV 06	Handel	1987	—	4.314	850	834	–1,9	8,00	7,50	1.415
Frechen Hubert-Protz-Str. 117	BBV 06	Handel	1988	—	4.282	1.210	1.180	–2,5	8,00	7,50	1.225
Hannover Hinüberstr. 6	BBV 06	Sonstiges	1981	2006	3.204	18.800	19.000	1,1	6,90	6,40	19.460
Köln Köhlstr. 8	BBV 06	Sonstiges	1982	—	40.591	9.550	9.450	–1,0	8,80	8,30	23.626
Krefeld Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12											
	BBV 06	Handel	1990	—	8.417	3.440	2.820	–18,0	8,20	7,70	4.683
Lippetal-Herzfeld Lippestr. 2	BBV 06	Handel	1990	—	3.155	1.590	1.560	–1,9	7,75	7,25	1.452
Meschede Zeughausstr. 13	BBV 06	Handel	1989	—	1.673	470	446	–5,1	7,30	6,80	1.095
Waltrop Bahnhofstr. 20 a–e	BBV 06	Handel	1989	—	1.742	2.780	2.780	—	7,75	7,25	2.124
Köln Marconistr. 4–8	BBV 03	Sonstiges	1990	—	13.924	3.250	3.230	–0,6	6,90	6,40	9.640
Weyhe-Leeste Hauptstr. 51–55	BBV 03	Handel	1989	2005	11.248	3.570	3.530	–1,1	7,70	7,20	3.141
Langenfeld											
Max-Planck-Ring 26/28	IC 13	Sonstiges	1996	—	14.727	9.350	6.240	–33,3	8,60	8,10	10.453
Neubrandenburg											
Friedrich-Engels-Ring 52	IC 13	Büro	1996	—	4.705	8.330	8.050	–3,4	8,05	7,55	7.558
Potsdam Großbeerenstr. 231	IC 13	Büro	1995	—	2.925	3.700	3.680	–0,5	7,20	6,60	3.824
Zwischensumme Tochterunternehmen						166.983	92.060	85.773	–6,9		121.562
Konzern, gesamt						225.607	137.587	131.150	–4,7		164.510

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2010; für die Immobilie in Essen (IC 01) wurde der vereinbarte Kaufpreis von 2,5 Mio. € angesetzt.

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2010

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungs- art	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Marktwert ¹⁾ 31.12.2010 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungszi- ns 31.12.2010 [%]	Kapitalisie- rungszi- ns 31.12.2010 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Assoziierte Unternehmen											
Berlin Carnotstr. 5–7	BBV 14	Büro	1995	—	4.583	15.100	15.300	1,3	6,80	6,30	9.853
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV 14	Büro	1997	—	4.134	7.520	7.580	0,8	8,10	7,60	8.852
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV 14	Handel	1995	—	7.479	61.300	61.900	1,0	6,50	6,00	19.307
Erlangen Henkestr. 5	BBV 02	Handel	1984	—	6.350	1.650	1.640	–0,6	7,20	6,70	2.770
Chemnitz Hartmannstr. 3a–7	IC 12	Büro	1997	—	4.226	7.340	7.280	–0,8	7,10	6,60	8.380
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC 15	Büro	1998	—	4.718	3.840	4.220	9,9	9,00	8,50	5.845
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	IC 15	Büro	1997	—	3.246	5.870	6.100	3,9	6,50	6,00	5.110
Dresden Königsbrücker Str. 121a	IC 15	Sonstiges	1997	—	4.242	12.400	12.400	—	7,10	6,60	11.554
Quickborn Pascallehre 15/15a	IC 15	Büro	1997	—	9.129	13.000	13.900	6,9	7,20	6,70	10.570
Ahaus Zum Rotering 5–7	BBV 10	Handel	1989	—	3.884	2.170	1.650	–24,0	8,45	7,95	2.054
Celle Vor den Fuhren 2	BBV 10	Handel	1992	—	21.076	12.100	11.600	–4,1	7,60	7,10	10.611
Eisenhüttenstadt											
Nordpassage 1	BBV 10	Handel	1993	—	20.482	49.800	48.300	–3,0	7,80	7,30	40.101
Genthin Altmärker Str. 5	BBV 10	Handel	1998	—	3.153	730	725	–0,7	7,85	7,35	1.275
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV 10	Büro	1994	—	6.003	17.000	15.700	–7,6	7,50	7,00	13.657
Münster Hammer Str. 455-459	BBV 10	Handel	1991	—	15.854	7.960	7.790	–2,1	7,50	7,00	7.353
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV 10	Handel	1989	—	7.502	3.870	3.420	–11,6	7,75	7,25	4.207
Rheda-Wiedenbrück											
Klingelbrink 10	BBV 10	Handel	1991	—	2.455	2.510	2.570	2,4	7,10	6,70	2.235
Wittenberg											
Lerchenberg- str. 112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV 10	Handel	1994	—	96.822	21.100	20.500	–2,8	7,20	6,70	14.710
Bad Salzung Leimbacher Str. 97/99	BBV 09	Handel	1992	—	22.979	12.800	13.800	7,8	7,20	6,70	10.985
Eisenach Mühlhäuser Str. 100	BBV 09	Handel	1994	—	44.175	46.100	45.600	–1,1	7,50	7,00	37.400
München											
Putzbrunner Str. 71/73, Fritz-Erler-Str. 3	BBV 09	Büro	1986	—	10.030	36.000	34.000	–5,6	8,30	7,80	19.018
Naumburg Weißenfelser Str. 70	BBV 09	Handel	1993	—	20.517	20.100	19.500	–3,0	7,50	7,00	15.180
Weilburg An der Backstania 1	BBV 09	Handel	1994	—	17.211	9.800	9.860	0,6	7,30	6,80	8.145
Zwischensumme Assoziierte Unternehmen					340.250	370.060	365.335	–1,3			269.173
Bestandsportfolio, gesamt					565.857	507.647	496.485	–2,2			433.683

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2010; für die Immobilie in Essen (IC 01) wurde der vereinbarte Kaufpreis von 2,5 Mio. € angesetzt.

													Anteil Fair Value REIT-AG	
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote 31.12.2010 [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2009 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2010 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]		
135	1.226	1.267	45,11	6.808	6.902	1,4	4,3	96,8	553	572	8,0	8,3		
1.040	658	761	45,11	3.391	3.419	0,8	0,7	86,5	297	343	8,7	10,0		
696	4.262	4.349	45,11	27.640	27.923	1,0	5,6	98,0	1.922	1.962	6,9	7,0		
–	220	220	40,45	655	663	1,3	1,6	100,0	89	89	13,4	13,4		
1.805	491	634	40,27	2.952	2.932	–0,7	2,9	77,6	198	255	6,8	8,7		
–	533	533	38,89	1.473	1.641	11,4	0,6	100,0	207	207	12,6	12,6		
384	427	468	38,89	2.252	2.372	5,3	1,9	91,1	166	182	7,0	7,7		
–	899	899	38,89	4.758	4.822	1,3	18,5	100,0	350	350	7,3	7,3		
–	1.145	1.145	38,89	4.988	5.405	8,4	6,1	100,0	445	445	8,2	8,2		
40	140	142	38,37	833	633	–24,0	3,7	98,8	54	54	8,5	8,6		
–	1.103	1.103	38,37	4.642	4.451	–4,1	1,7	100,0	423	423	9,5	9,5		
–	4.988	4.988	38,37	19.107	18.531	–3,0	2,8	100,0	1.914	1.914	10,3	10,3		
249	65	81	38,37	280	278	–0,7	2,8	80,7	25	31	9,0	11,1		
2.654	1.176	1.477	38,37	6.522	6.024	–7,6	1,3	79,6	451	567	7,5	9,4		
–	674	674	38,37	3.054	2.989	–2,1	8,2	100,0	259	259	8,7	8,7		
–	302	302	38,37	1.485	1.312	–11,6	3,7	100,0	116	116	8,8	8,8		
638	175	220	38,37	963	986	2,4	5,5	79,3	67	85	6,8	8,6		
1.657	1.594	1.732	38,37	8.095	7.865	–2,8	9,3	92,0	611	665	7,8	8,5		
–	1.260	1.260	25,16	3.213	3.473	8,1	11,2	100,0	317	317	9,1	9,1		
–	3.485	3.485	25,16	11.572	11.475	–0,8	13,6	100,0	877	877	7,6	7,6		
–	4.391	4.391	25,16	9.037	8.556	–5,3	3,0	100,0	1.105	1.105	12,9	12,9		
–	1.743	1.743	25,16	5.046	4.907	–2,7	7,6	100,0	439	439	8,9	8,9		
–	839	839	25,16	2.460	2.481	0,9	7,3	100,0	211	211	8,5	8,5		
9.298	31.798	32.715		131.226	130.038	–0,9	5,7	96,8	11.097	11.467	8,5	8,8		
29.756	42.263	44.574		229.212	224.555	–2,0	6,2	93,6	18.425	19.686	8,2	8,8		

Glossar

AktG Abkürzung für Aktiengesetz. In diesem Gesetz sind Rechte und Pflichten von auf Aktien basierenden Kapitalgesellschaften, also Aktiengesellschaften (AG) und Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA), sowie der Aktionäre reguliert.

At Equity Englischer Fachbegriff im Rahmen der Konzernkonsolidierung. „At equity“ bezeichnet eine Methode zur Bewertung von Anteilen an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (Assoziierte Unternehmen). Bei der Bewertung „at equity“ erfolgt in der Konzernbilanz nur eine anteilige Erfassung des Eigenkapitals des beteiligten Konzernunternehmens.

Asset Management Englisch für „Vermögens-“ oder „Anlagenverwaltung“. Anlageorientiertes Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögens-/Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers (gif-Definition Green Paper). Darunter fallen Tätigkeiten wie beispielsweise Vermietung, die Instandhaltung und auch der Verkauf der Immobilie.

Assoziiertes Unternehmen Beschreibt ein „verbundenes Unternehmen“. Gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) steht ein Assoziiertes Unternehmen unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Im Konzernabschluss werden Assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB erfasst.

Cash Flow Englisch für Zahlungsstrom. Beim Cash Flow handelt es sich um eine Kennzahl aus der Unternehmensanalyse, die Auskunft über die Finanzierungskraft eines Unternehmens gibt. Zur Ermittlung des Cash Flows wird der Jahresüberschuss um nicht liquiditätswirksame Ertragsgrößen bereinigt.

Derivat Der Begriff stammt von dem lateinischen Wort „derivare“ (ableiten). Unter einem Derivat versteht man ein Finanzinstrument, dem ein Basiswert (z. B. Aktien, Anleihen, Zinsen, Rohstoffe) zugrunde liegt. Dabei beinhaltet ein Derivat das Recht, zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft die Bezugsgröße zu einem fest vereinbarten Preis zu kaufen oder zu verkaufen. Der Preis des Derivats ist dabei abhängig von der Kursentwicklung des Basiswerts.

Designated Sponsor Englisch für „Betreuer“, kapitalmarkt-relevanter Begriff. Darunter versteht man einen Finanzdienstleister (zumeist eine Bank oder Wertpapierhandelsbank), der im elektronischen Aktienhandel zur Verbesserung von Handel und Preisbildung des Wertpapiers für zusätzliche Liquidität sorgt, indem Geld- und Briefkurse für die Nachfrage- und Angebotsseite in das System eingestellt werden.

Diskontierungszins Die Diskontierung (auch: Abzinsung) ist eine Methode aus der Zinseszinsrechnung. Durch die Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme mit dem Diskontierungszins und anschließender Summierung wird deren Wert in der Gegenwart ermittelt.

EBIT Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“ (englisch für Erträge vor Zinsen und Steuern). Das EBIT ist ein Maß für das operative Ergebnis einer Gesellschaft und wird im Allgemeinen zur Beurteilung der Ertragssituation verwendet.

EPRA „European Public Real Estate Association“; europäischer Branchenverband mit Ziel der Schaffung einer hohen Transparenz unter börsennotierten Immobiliengesellschaften durch Etablierung einheitlicher Standards

EPRA-Ergebnis Nach EPRA-Empfehlungen ermitteltes Konzernergebnis; bereinigt das Konzernergebnis nach IFRS um Sondereffekte (z. B. aus Veräußerungen) sowie um Bewertungsveränderungen von Immobilien und Finanzderivate; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandsalters

EPRA-NAV Nach EPRA-Empfehlungen ermittelter Netto-Vermögenswert; bereinigt den bilanziellen NAV gemäß IFRS um Marktwertänderungen von Finanzderivaten sowie latente Steuern; Indikator für den immobilienbezogenen Unternehmenswert eines Immobilienbestandshalters

Exit Tax Englisch für „Ausstiegs-Steuer“. Hierbei handelt es sich um eine bis zum 31. Dezember 2009 befristete steuerliche Begünstigung für Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an einen REIT. Veräußert ein Unternehmen eine hierfür qualifizierte Immobilie innerhalb dieser Frist an einen REIT, so muss die möglicherweise vorhandene Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis nur zur Hälfte versteuert werden.

Fair Value Englisch für „fairer Wert“ oder Zeitwert. Der Begriff stammt aus der angelsächsischen Rechnungslegung und bezieht sich auf die Wertansetzung eines Vermögensgegenstandes (wie z. B. einer Immobilie) zum aktuellen Zeitwert, der auf den künftigen, diskontierten Zahlungsströmen beruht.

FFO Abkürzung für „Funds from Operations“ (englisch für Finanzmittelzufluss aus operativer Tätigkeit). Der FFO gilt als Indikator für die Ertragskraft einer Immobiliengesellschaft. Ermittelt wird die Kennzahl durch Bereinigung des Periodenüberschusses um nicht-liquiditätswirksame Positionen, wie z. B. das Bewertungsergebnis (siehe Konzern-Kapitalflussrechnung).

Geschlossener Immobilienfonds Eine Form der indirekten Anlage in Immobilien, die durch eine feste Kapitalsumme definiert ist. Nach vollständiger Platzierung des Eigenkapitals wird der Fonds geschlossen. Eine Handelbarkeit der Anteile an diesen Immobilienpersonengesellschaften ist lediglich eingeschränkt über den Zweitmarkt möglich.

Hedge Englisch für Absicherung. Bei einem Hedge-Geschäft wird eine bestimmte Größe (z. B. Zinsen oder Währungen) gegen Marktwertveränderungen abgesichert. Ziel einer solchen Transaktion ist die heutige Fixierung eines wirtschaftlichen Preises (z. B. eines Zinssatzes) zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Zukunft.

HGB Abkürzung für Handelsgesetzbuch. In diesem Gesetz sind wesentliche Kernpunkte des deutschen Handelsrechts in insgesamt fünf Büchern fixiert.

Investor Relations Auch „IR“ genannt. Beschreibt die Beziehung, insbesondere die Kommunikation, mit potenziellen und aktuellen Anlegern eines börsennotierten Unternehmens. Ziel der Maßnahmen ist die zeitnahe und umfassende Information der Investoren.

IFRS Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“. Der Begriff bezeichnet internationale Rechnungslegungsvorschriften, die sich aus den Standards des International Accounting Standards Board (IASB), den International Accounting Standards (IAS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zusammensetzen. Ziel der Vorschriften ist die international vergleichbare, adäquate Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens.

Kapitalisierungszins Wie der Diskontierungszins wird auch der Kapitalisierungszins zur Barwertberechnung künftiger Zahlungsströme verwendet. Anders als bei Diskontierung wird bei der Kapitalisierung (auch: Aufzinsung) die zukünftige, wiederkehrende Zahlung aufgezinst.

NAV Abkürzung für „Net Asset Value“ (englisch für Netto-Vermögenswert). Die Kennzahl beschreibt den tatsächlichen Unternehmenswert. Gemäß der IFRS-Rechnungslegung entspricht der Net Asset Value zumeist dem bilanziellen Eigenkapital.

Potenzialmiete Unter Potenzialmiete versteht man die aktuell erzielbaren Jahresmieten einer bestehenden Immobilie. Es handelt sich um die Summe aus kontrahierten Jahresmieten und etwaigem Leerstand zu standortüblichen Marktpreisen.

Prime Standard Privatrechtlich organisiertes, gesetzlich reguliertes Listing-Segment der Deutschen Börse AG. In diesem Segment notierte Gesellschaften müssen besonders hohe Transparenzanforderungen erfüllen.

REIT Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“ (entspricht einem Immobilienfonds auf Aktien). Unternehmensgegenstand eines REITs sind immobiliennahe Tätigkeiten. In Deutschland umfasst dies insbesondere den Erwerb, die Bestandshaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Im Gegenzug für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen werden auf Ebene der REIT-Gesellschaft grundsätzlich keine Körperschafts- oder Gewerbesteuern gezahlt. Stattdessen findet die Besteuerung beim Aktionär statt, sofern handelsrechtliche Überschüsse als Dividende ausgezahlt werden. In Deutschland beläuft sich der entsprechende Steuersatz seit Einführung der Abgeltungssteuer auf 25 %.

UPREIT Abkürzung für „Upstream-REIT“. Bezeichnet den Umtausch von Anteilen in geschlossenen Immobilienfonds gegen Aktien einer börsennotierten REIT-Gesellschaft. Während vergleichbare Konzepte in den USA weit verbreitet sind, verfolgt in Deutschland die Fair Value REIT-AG als bislang einzige Gesellschaft dieses Geschäftsmodell.

WpHG Abkürzung für Wertpapierhandelsgesetz. Durch das WpHG wird in Deutschland der Handel mit Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen geregelt. Kontrolliert wird die Einhaltung des Gesetzes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

XETRA Steht für „Exchange Electronic Trading“ (englisch für elektronischer Börsenhandel). Darunter versteht man das computergestützte Handelssystem der Deutschen Börse AG für den Kassamarkt.

Zinsswap Swaps (englisch für Austausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem Zinsswap gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bzw. die Erzielung von Spekulationsgewinnen.

Finanzkalender

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
31. Mai 2011	Jahreshauptversammlung, München
11. August 2011	Halbjahresbericht 2011
19. Oktober 2011	Präsentation, 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2011	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2011

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-01
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

Sitz der Gesellschaft: München
Handelsregister beim Amtsgericht München
Nr. HRB 168 882

Datum der Herausgabe: 31. März 2011

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Vorsitzender
Christian Hopfer, stellvertretender Vorsitzender
Dr. Oscar Kienzle

Konzeption, Design und Realisierung

KMS TEAM GmbH	
www.kms-team.com	
Tölzer Straße 2c	1201 Broadway, Suite 912
81379 München	New York NY 10001, USA
muenchen@kms-team.com	newyork@kms-team.com

Bildquellen

Fair Value REIT-AG

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht beinhaltet zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Es handelt sich dabei um Einschätzungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG und spiegeln dessen derzeitige Ansichten hinsichtlich künftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-01
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de