

Geschäftsbericht 2012

Confirming value

fair value
REIT



Kennzahlen

Kennzahlen Fair Value-Konzern				
		2012	2011 angepasst ¹⁾	
Umsatz- und Ertragslage				
Mieterträge	in T€	11.165	10.807	
Nettovermietungsergebnis	in T€	8.385	8.754	
EBIT	in T€	5.855	6.700	
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	1.209	3.225	
Konzernüberschuss	in T€	1.175	4.550	
Ergebnis je Aktie	in T€	0,13	0,49	
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	5.594	5.540	
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,60	0,59	
Vermögens- und Kapitalstruktur				
		31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Langfristiges Vermögen	in T€	176.294	179.666	177.101
Kurzfristiges Vermögen	in T€	8.546	10.951	18.198
Bilanzsumme	in T€	184.840	190.617	195.299
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	77.393	76.894	74.024
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	41,9	40,3	37,9
Unbewegliches Vermögen	in T€	176.141	180.563	179.322
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	92.692	91.482	88.407
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	52,6	50,7	49,3
Immobilienportfolio				
		31.12.2012	31.12.2011	
Anzahl der Immobilien	Anzahl	65	73	
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in € Mio.	213	222	
Vertragsmiete	in € Mio.	17,9	18,4	
Potenzialmiete	in € Mio.	18,9	19,7	
Vermietungsstand	in %	94,4	93,8	
Restlaufzeit der Mietverträge	in Jahre	5,7	6,0	
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,4	8,3	

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Konzernanhang Nr. 2b)

²⁾ Gemäß Marktbewertung zum 31. Dezember 2012 bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio.

Weitere Kennzahlen			
		31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in T€	8,30	8,25
EPRA NAV je Aktie	in T€	9,25	9,21
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	4

Brief an die Aktionäre	02
Ein REIT – mehr Rendite für Anleger	04
Confirming value	05
Wertstabile Immobilien	06
Kontinuierlich hoher Vermietungsstand	10
Nachhaltig hohe operative Ergebnisse	14
Hohe Eigenkapitalbasis – ein Wert an sich	16
Wertentwicklung Richtung Net Asset Value	18
Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes	19
Investor Relations	22

Konzernlagebericht

Wirtschaftsbericht	25
Nachtragsbericht	49
Risikobericht	50
Prognosebericht	57
Anlage zum Konzernlagebericht	122
Methodik der Immobilienbewertung	122
Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG	124

Konzernabschluss

Konzernbilanz	64
Gewinn- und Verlustrechnung	66
Gesamtergebnisrechnung	67
Eigenkapitalveränderungsrechnung	68
Kapitalflussrechnung	69
Konzernanhang	70
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	108
Bestätigungsvermerk	109

Compliance

Aufsichtsrat und Vorstand	112
Bericht des Aufsichtsrats	114
Bericht zur Corporate Governance	116

Finanzierung und Portfolio	120
Finanzverbindlichkeiten im Detail	120

Glossar	130
Finanzkalender	132
Impressum	132

Brief an die Aktionäre



Frank Schaich, Vorstand

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
das operative Ergebnis des Fair Value Konzerns lag im Geschäftsjahr 2012 um rund 8% über unserer Prognose. Wir haben den Vermietungsstand unseres Portfolios gesteigert und die Eigenkapitalquote weiter erhöht. Bei Objektverkäufen in 2012 konnten wir in fünf von sieben Fällen die zuletzt ermittelten Marktwerte deutlich übertreffen. Der Bilanzgewinn nach HGB lag mit rund 1 Mio. € rund 30% höher als im Vorjahr. Dies ermöglicht uns die Ausschüttung einer Dividende für 2012 in Höhe von 0,10 € je Aktie.

Geschäftsjahr 2012: FFO gesteigert, Bewertungsergebnis belastet Konzernüberschuss

Das um Bewertungseffekte bereinigte Konzernergebnis (FFO Funds from Operations) von 5,6 Mio. € bzw. 0,60 € je Aktie übertraf den Vorjahreswert von 5,5 Mio. € um 2% und unsere zuletzt im August 2012 angehobene Prognose von 5,2 Mio. € um 8%.

Der IFRS-Konzernüberschuss lag dagegen mit 1,2 Mio. € um rund 3,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 4,6 Mio. €. Rund zwei Drittel des Rückgangs resultieren aus einem Bewertungsverlust einzelner Immobilien und aus einer freiwilligen Anpassung der Bilanzierungsmethode, die auch zu Anpassungen von Konzernabschlüssen der Vorjahre geführt hat. Zu rund einem Drittel ist der Rückgang im Wesentlichen auf gestiegene Vermietungskosten und ergebniswirksame Änderungen der Marktwerte von Zinsderivaten zurückzuführen.

Der Bewertungsrückgang bei den Immobilien betrifft hauptsächlich zwei Immobilien in den Assoziierten Unternehmen. Bei diesen Objekten stehen nach Auslauf langfristiger Generalmietverträge Kosten für Anschlussvermietungen an. Bereinigt um diese beiden Immobilien ergab sich Fair Value-anteilig ein leichter Bewertungsgewinn von insgesamt 0,4%.

Die bilanzielle Konzerneigenkapitalquote stieg von 40% auf 42% der Bilanzsumme. Die REIT-Eigenkapitalquote von 52,6% des Immobilienvermögens nach 50,7% im Vorjahr lag deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45%. Der Nettovermögenswert je Aktie stieg leicht von 8,25 € (angepasster Wert vom Vorjahr) auf 8,30 € zum Bilanzstichtag.

Jahresüberschuss nach HGB deutlich angestiegen

Der Jahresüberschuss 2012 nach HGB lag mit 1,1 Mio. € um mehr als 50% über dem Vorjahreswert von 0,7 Mio. €. Nach Einstellung einer Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von 50% der Veräußerungsgewinne nach Veräußerungskosten ergibt sich ein Bilanzgewinn von rund 1 Mio. €. Wir werden der Hauptversammlung am 16. Mai 2013 daher vorschlagen, für das Jahr 2012 aus dem Bilanzgewinn der Fair Value REIT-AG eine Dividende von 0,10 je Aktie auszuschütten.

Prognose für 2013 und 2014 mit stabilen FFO und höherer Dividende

Unsere Prognose für die Jahre 2013 und 2014 sieht Verkäufe von einzelnen Immobilien im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen vor. Dabei beabsichtigen wir zunächst, die Verkaufserlöse zum größten Teil für die Rückführung von Darlehen und damit zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis des Konzerns zu verwenden. Dies eröffnet uns Freiräume bei zukünftigen Investitionen.

Für das Jahr 2013 rechnen wir mit einem FFO-Ergebnis von 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie, das sich 2014 voraussichtlich auf 5,6 Mio. € bzw. 0,60 € je Aktie erhöhen wird. Für beide Jahre erwarten wir zudem handelsrechtliche Überschüsse, die eine Dividende von 0,12 € je Aktie ermöglichen.

München, den 26. März 2012

Der Vorstand



Frank Schaich

Ein REIT – mehr Rendite für Anleger

REIT steht für Real Estate Investment Trust.

REITs sind eine weltweit in vielen Ländern etablierte und anerkannte Form der indirekten Immobilienanlage.

In Deutschland sind dies börsennotierte Aktiengesellschaften, die überwiegend in Immobilien und in Immobilienbeteiligungen investieren.



Hohe Flexibilität

Börsennotierte Immobilien-Aktien

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



Hohe Ausschüttungsquote

90 % Überschuss-Dividenden

Deutsche REITs haben eine gesetzlich 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 den Steuersatz unter bestimmten Voraussetzungen auf 15 % begrenzen.



Hohes Maß an Sicherheit

Sicherheit durch Eigenkapitalstärke

Deutsche REITs müssen jeweils zum Jahresende eine Eigenkapitalquote von 45 % des Immobilienvermögens nachweisen.

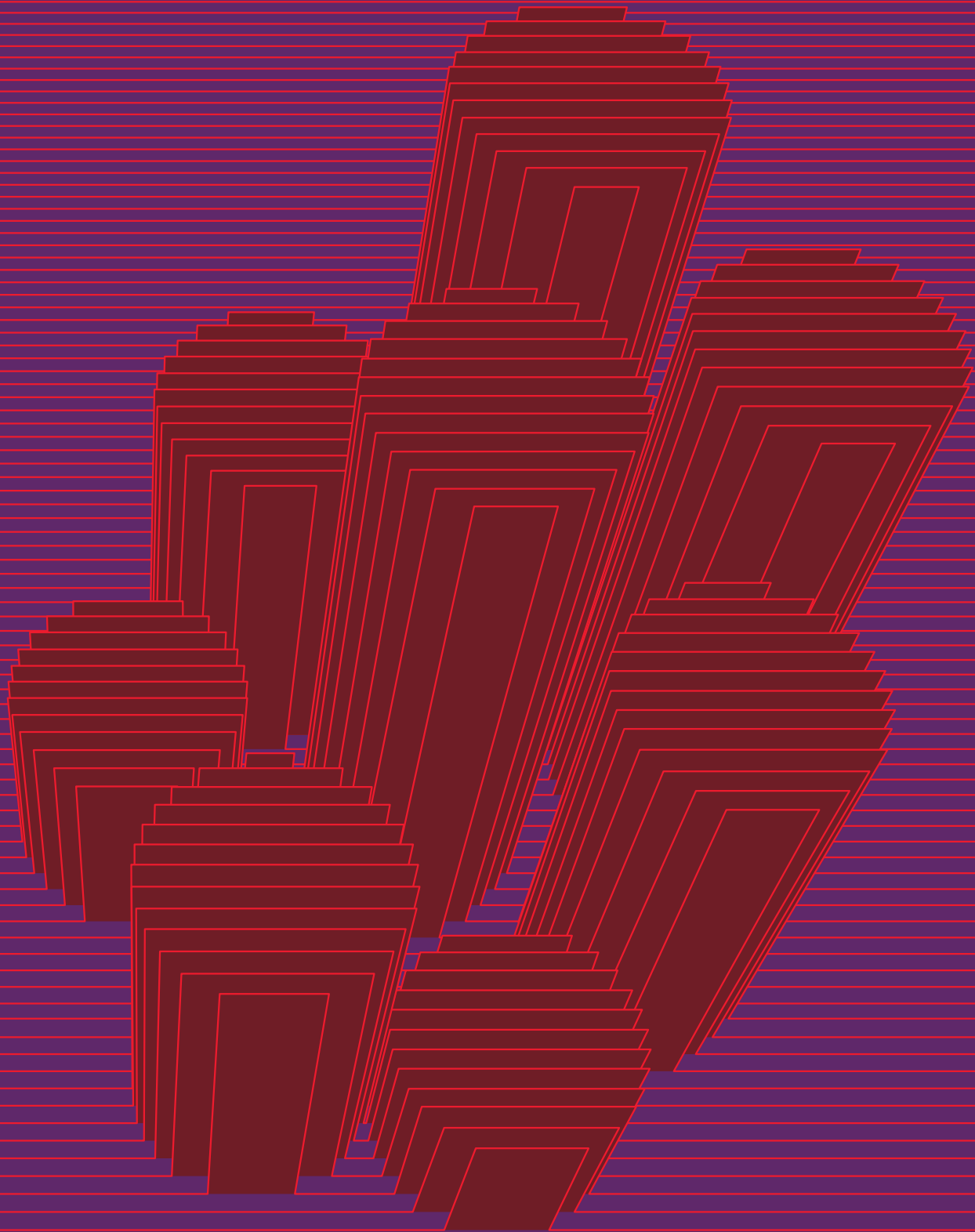
Confirming value

Die Fair Value REIT-AG investiert in deutsche Gewerbeimmobilien. Investitionsschwerpunkte sind Einzelhandelsimmobilien und Bürogebäude in Regionalstandorten. Die breite Streuung unserer Standorte und Objekte, die gute Bonität unserer Mieter sowie unser proaktives Asset Management bilden ein stabiles Fundament für die Wertentwicklung unseres Portfolios.

Die Vertragsmieten unserer Immobilien lagen in den letzten fünf Jahren durchweg zwischen 94 % und 96 % der Potenzialmieten. Die Restlaufzeit der Mietverträge konnte in dieser Zeit konstant auf einem Niveau von rund sechs Jahren gehalten werden.

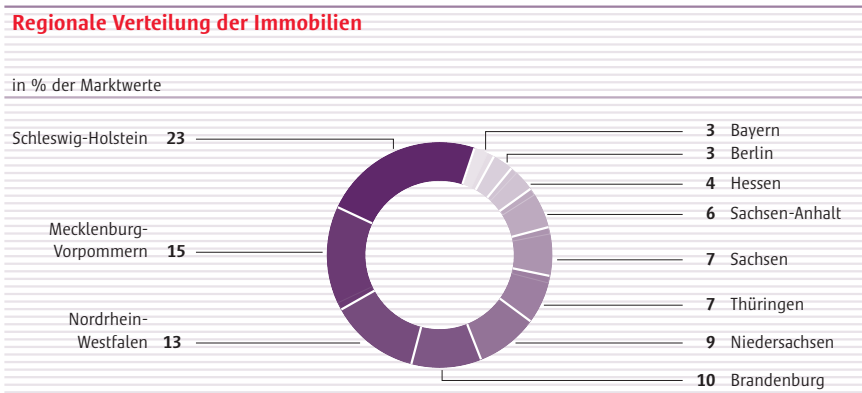
Auch die operativen Jahresergebnisse des Fair Value-Konzerns zeigten ein stabiles Niveau von jeweils rund 0,60 € je Aktie. Die guten Ergebnisse haben wir für den stetigen Ausbau unserer REIT-Eigenkapitalquote genutzt. Sie liegt inzwischen bei rund 53 % unseres bilanziellen Immobilienvermögens.

Hohes Eigenkapital, historisch niedrige Fremdkapitalzinsen und die Qualität unseres Portfolios ermöglichen uns, weiterhin stabile Ergebnisse und steigende Dividenden zu prognostizieren.



Wertstabile Immobilien

Die Fair Value REIT-AG investiert hauptsächlich in mittelgroßen Städten und Regionalzentren. Diese Standorte bieten durch die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur in Deutschland erfahrungsgemäß eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als die stärker von den Konjunkturzyklen geprägten Immobilienmärkte der Ballungszentren.



Das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG ist durch Direktbesitz und Beteiligungen an einer Vielzahl von Objekten mit einer starken regionalen Diversifikation geprägt. Nach Verkauf von acht Objekten im Laufe des Jahres 2012 besteht das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag aus 65 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 416.000 m² (Vorjahr: 432.000 m²). Diese breite Streuung des investierten Vermögens erhöht die Unabhängigkeit von regionalen und sektoralen Entwicklungen und bildet eine Grundlage für die stabile Vermietungsquote und Wertentwicklung des Portfolios.

Zum 31. Dezember 2012 wurde für das Bestandsportfolio ein Marktwert von insgesamt rund 463 Mio. € ermittelt. Der auf die Fair Value REIT-AG entfallende Anteil an diesem Portfolio summiert sich auf 213 Mio. €.

Die Marktwerte der Immobilien im Konzern (Direktbesitz und Tochterunternehmen) haben sich dabei im Vorjahresvergleich Fair Value-anteilig um 2,0 % erhöht. Die Marktwerte der Immobilien in den Assoziierten Unternehmen sanken dagegen im Vorjahresvergleich um 5,1 %. Dadurch ergibt sich ein Fair Value-anteiliges Bewertungsergebnis von -2,2 % der Vorjahreswerte.

Der Bewertungsrückgang der Immobilien in den Assoziierten Unternehmen betrifft hauptsächlich ein Einkaufszentrum in Eisenhüttenstadt und eine Büroimmobilie in München. In beiden Immobilien stehen nach Ablauf langfristiger Mietverträge entsprechende Anschlussvermietungen zum aktuellen deutlich niedrigeren Marktniveau an. Bereinigt um diese beiden Objekte ergibt sich für das Fair Value-anteilige Gesamtportfolio ein Wertzuwachs um 0,4 % der Vorjahreswerte.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmiete



Das Immobilienportfolio generiert 43 % der Fair Value-anteiligen Potenzialmieten von insgesamt 18,9 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungen dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 42 % der anteiligen Potenzialmieten werden durch Immobilien mit der Hauptnutzung Büro erzielt, während 15 % durch sonstige Nutzungen (Hotel- und Logistikimmobilien) erwirtschaftet werden. Bei zukünftigen Investitionen wird sich die Fair Value REIT-AG auf die Nutzungsart Einzelhandel konzentrieren.

Mieterstruktur

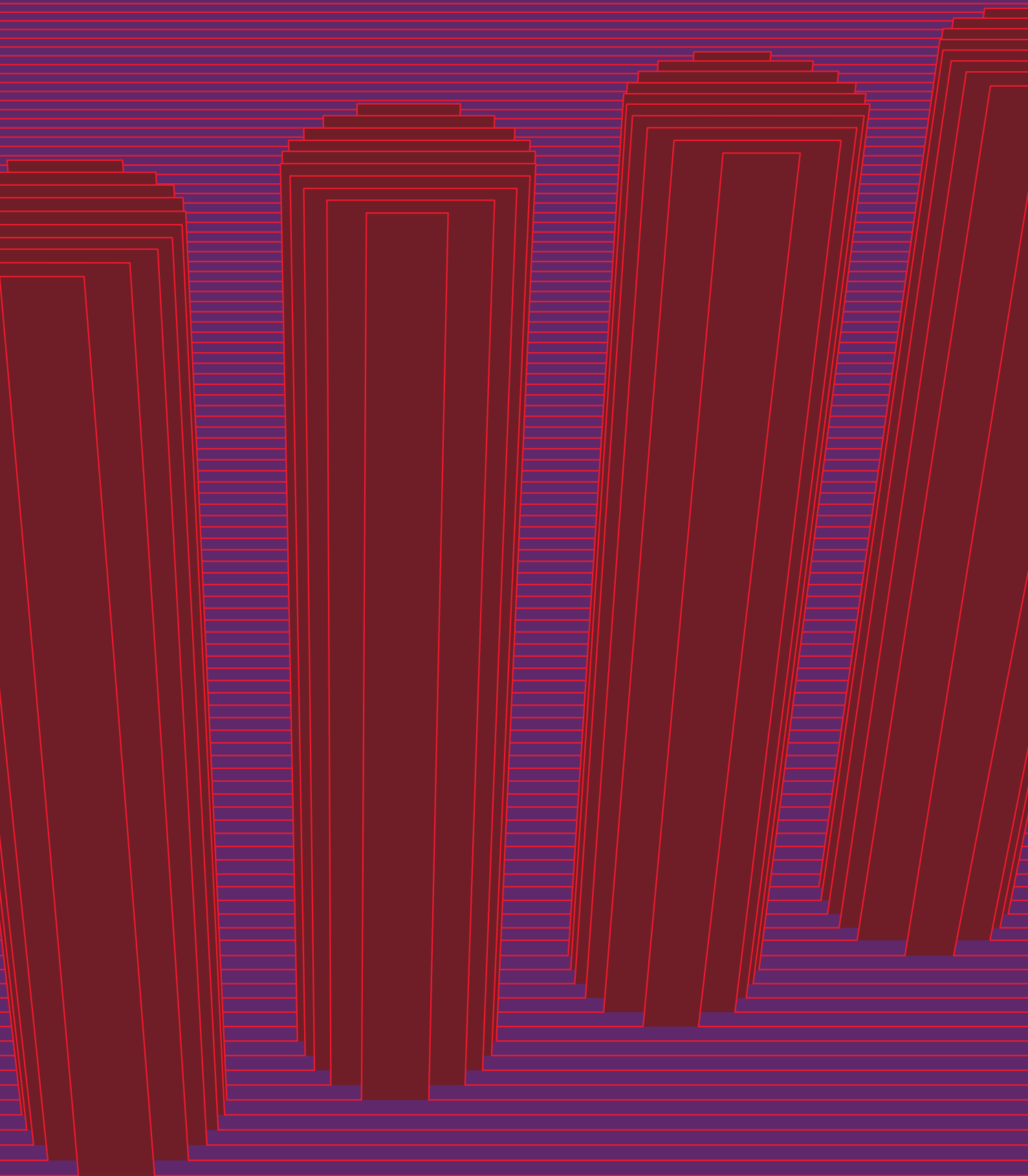
in % der Vertragsmiete



Größte Einzelmietlerin mit rund 14 % der anteiligen Vertragsmieten von insgesamt 17,9 Mio. € ist die Sparkasse Südholstein, die Bankfilialen und Büroflächen in 25 Immobilien (Vorjahr: 31 Immobilien) langfristig angemietet hat.

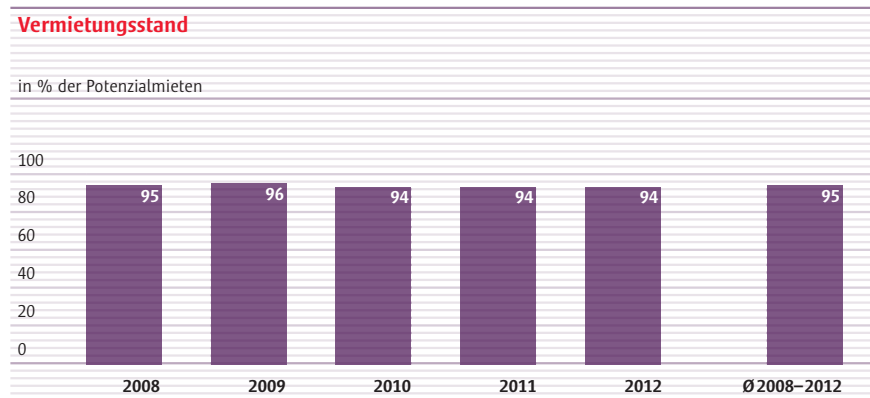
Große Filialunternehmen im Einzelhandel wie der Edeka Konzern, die Lidl/Kaufland Gruppe, der Metro Konzern und Praktiker mit zusammen 22,5 % sind weitere wichtige Mieter in 12 Immobilien des Portfolios. Die zehn größten Mieter sind in insgesamt 43 Immobilien ansässig und zahlen rund 58 % der anteiligen Vertragsmieten.

Kontinuierlich hoher Vermietungsstand



Kontinuierlich hoher Vermietungsstand

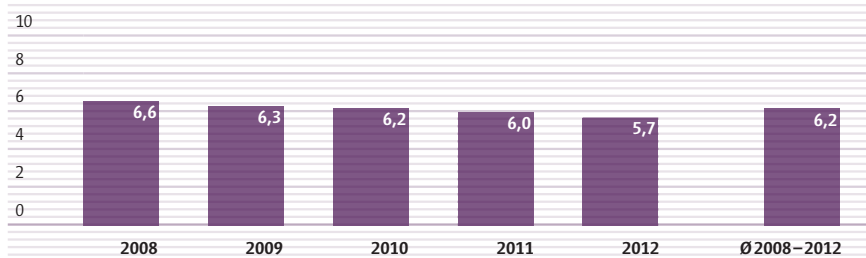
Lange Restlaufzeiten der Mietverträge von rund sechs Jahren und ein Vermietungsstand im Fünfjahres-Durchschnitt von 95 %: Der Fair Value-Konzern steht auf einem stabilen Fundament. Geringe Fluktuation und gut planbare Mieterträge sind das Ergebnis erfolgreicher Mieterbindung und hoher Objektqualität.



Der Vermietungsstand des anteiligen Fair Value-Portfolios war Ende 2012 mit 94,4% der anteiligen Potenzialmieten (18,9 Mio. €) weiterhin hoch und lag leicht über dem Vorjahresniveau von 93,8%. Über die vergangenen fünf Jahre waren unsere Immobilien ungeachtet des herausfordernden Marktumfelds im Durchschnitt zu 95% vermietet. Diese Stabilität ist ein Grundpfeiler des Erfolgs von Fair Value.

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge

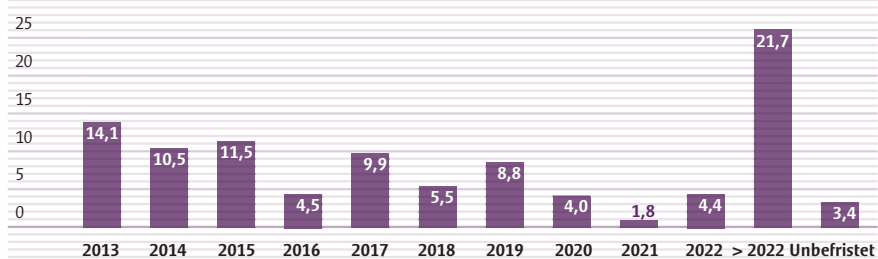
in Jahren



Die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge des anteiligen Portfolios zum 31. Dezember 2012 betrug 5,7 Jahre. Die stabile Entwicklung über mehrere Jahre bei gleichzeitig hohem Vermietungsstand ist Folge einer umsichtigen Mieterbetreuung mit dem Ziel, auslaufende Mietverträge frühzeitig zu verlängern. Sie dokumentiert eine erfolgreiche Mieterbindung und sorgt für eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge.

Restlaufzeiten der Mietverträge in % der Vertragsmieten

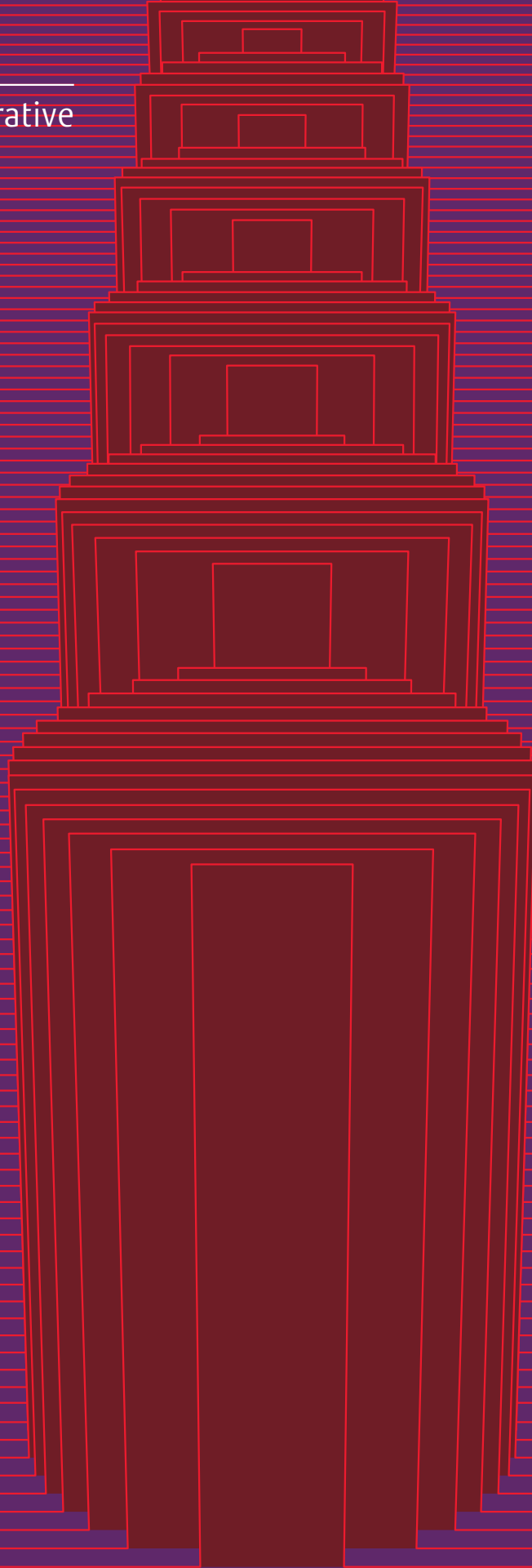
Vertragsende im Jahr



Von insgesamt 685 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 81 Mietverträge zur Anschlussvermietung an, wobei die drei größten Mietverträge einen Anteil von 76 % des auslaufenden, Fair Value-anteiligen Mietvolumens haben. Für 10 % des im Geschäftsjahr 2013 auslaufenden Mietvolumens konnte bereits eine nahtlos anschließende 10-jährige Vermietung an einen neuen Mieter vereinbart werden. Die übrigen rund 90 % stehen erst zum Jahresende zur Neuvermietung an.

Im Jahr 2014 laufen die Festlaufzeiten von 100 Mietverträgen aus, wobei die drei größten Mietverträge einen Anteil von lediglich 16 % des im Geschäftsjahr 2014 auslaufenden Mietvolumens haben.

Nachhaltig hohe operative
Ergebnisse



Nachhaltig hohe operative Ergebnisse

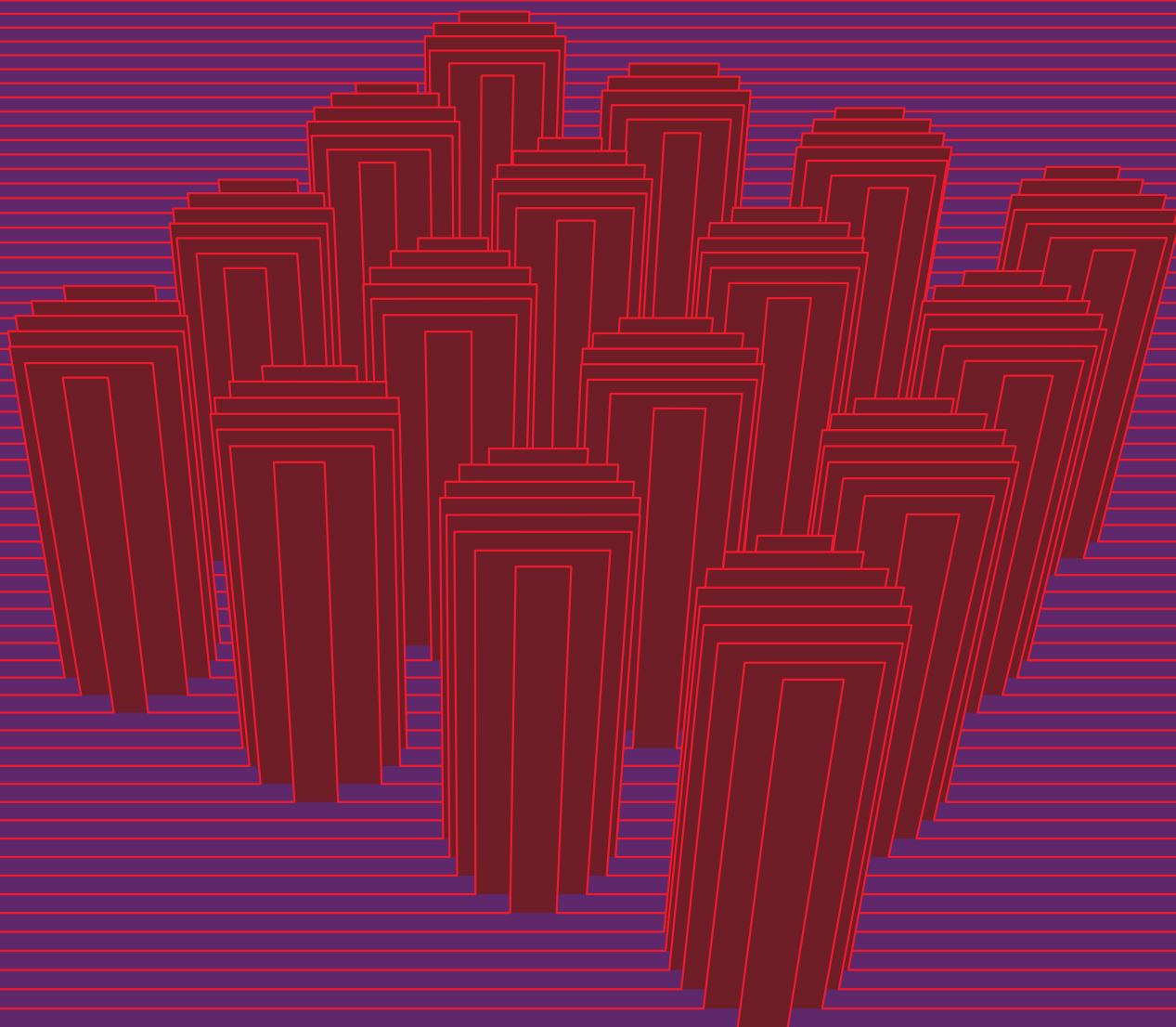
In den fünf vollen Geschäftsjahren seit Bestehen der Fair Value REIT-AG haben wir stabile FFO-Ergebnisse erzielt. Der Rückgang der bereinigten Betriebsergebnisse war die Folge von Immobilienverkäufen und von vorzeitigem Ausscheiden von Generalmietern gegen Erhalt von Abstandszahlungen. Diese Entwicklung wurde kompensiert, indem wir Kostenstrukturen optimiert und außerplanmäßig zufließende Liquidität für zusätzliche Tilgungsleistungen genutzt haben. Dies spiegelt sich auch in der kontinuierlichen Verbesserung des Finanzergebnisses wider.

EPRA-Ergebnis (FFO)³⁾					
in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012
Mieterträge	22,2	20,2	19,4	18,6	19,0
Erträge aus Nebenkosten	2,8	3,0	3,0	3,1	3,0
Immobilienbezogene Aufwendungen	-5,1	-5,5	-5,9	-5,7	-6,3
Nettovermietungserträge	19,8	17,7	16,5	16,0	15,7
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,3	-2,7	-2,4	-2,6	-2,7
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-0,6	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Bereinigtes Betriebsergebnis	15,9	14,9	14,1	13,2	12,9
Bereinigtes Finanzergebnis	-10,1	-8,8	-8,4	-7,7	-7,3
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO)³⁾	5,7	6,1	5,7	5,5	5,6
FFO je Aktie	0,61	0,65	0,61	0,59	0,60

³⁾ Pro-forma-quotenkonsolidierte Betrachtung, nicht direkt abstimmbar mit dem Konzernabschluss

Die pro-forma-quotenkonsolidierte Darstellung des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis) vermittelt in transparenter Weise das auf Fair Value entfallende operative Geschäftsergebnis (FFO bzw. „Funds from Operations“).

Hohe Eigenkapitalbasis – ein Wert an sich



Hohe Eigenkapitalbasis – ein Wert an sich

Das bilanzielle Immobilienvermögen des Fair Value-Konzerns ist zu annähernd 53 % mit Eigenkapital finanziert. Die kontinuierliche Steigerung dieser Kennziffer und die entsprechende Reduzierung der Nettofinanzverbindlichkeiten sind eine solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Eigenkapitalentwicklung nach § 15 REITG

in Mio. €	2008	2009	2010 ¹⁾	2011 ¹⁾	2012
Unbewegliches Vermögen	179	193	179	181	176
Eigenkapital nach § 15 REITG ²⁾	93	88	88	91	93
in % des unbeweglichen Vermögens	52	46	49	51	53

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

²⁾ Inkl. Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen

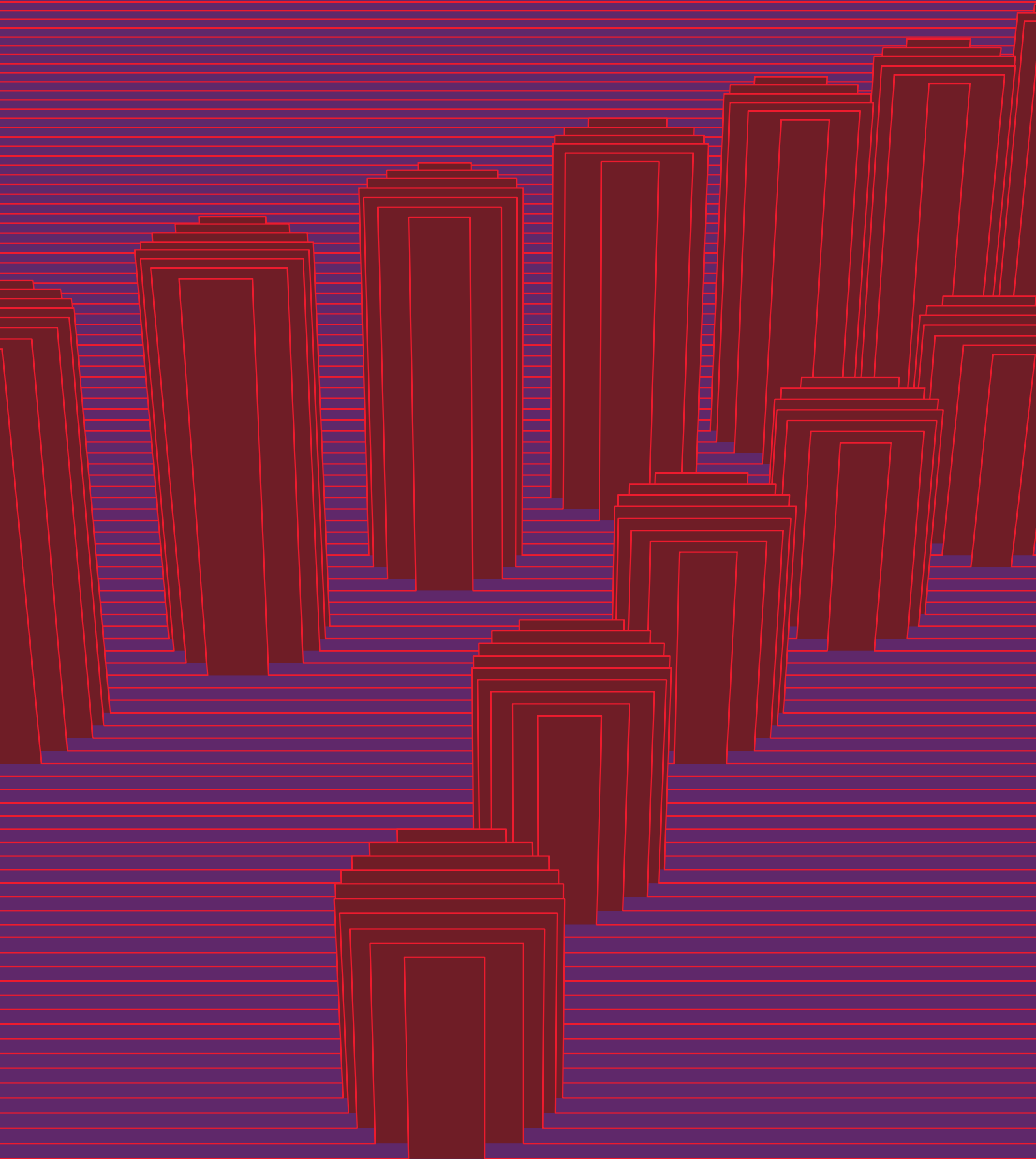
Das unbewegliche Vermögen der Fair Value-Konzernbilanz entspricht den Marktwerten der Finanzimmobilien im Konzern und dem Nettovermögen der Assoziierten Unternehmen. Das Eigenkapital gemäß § 15 REITG lag in den fünf vollem Geschäftsjahren durchweg über der gesetzlichen Mindestvorgabe von 45 % des unbeweglichen Vermögens.

Quotenkonsolidierte Darstellung der Netto-Finanzverbindlichkeiten

in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012
Anteilige Marktwerte	245	236	225	222	213
Netto-Finanzverbindlichkeiten	155	144	135	131	121
in % der Marktwerte	63	61	60	59	57

Die pro-forma-quotenkonsolidierte Darstellung der Netto-Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zu den anteiligen Marktwerten zeigt eine kontinuierliche Reduzierung des Fair Value-anteiligen Nettoverschuldungsgrades (LTV-Ratio). In den vergangenen fünf Geschäftsjahren ging dieser von 63 % zum Bilanzstichtag 2008 auf 57 % der anteiligen Marktwerte zum 31.12.2012 zurück.

Wertentwicklung Richtung Net Asset Value



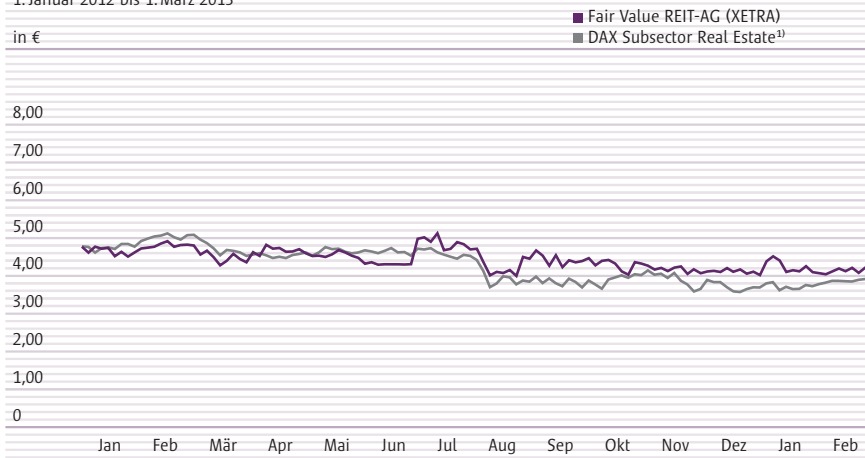
Wertentwicklung Richtung Net Asset Value

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Im Jahr 2012 entwickelten sich die internationalen Aktienmärkte überwiegend positiv – trotz Staatsschuldenkrise und konjunktureller Probleme in vielen Volkswirtschaften. Aufgrund der niedrigen Zinsen sehen viele Investoren Aktien als attraktive Alternative zu Anleihen und anderen Festzinsanlagen. Die Aktie der Fair Value REIT-AG konnte jedoch zunächst nicht vom Aufschwung an den Aktienmärkten profitieren und gewann erst in der zweiten Jahreshälfte an Stärke.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar 2012 bis 1. März 2013

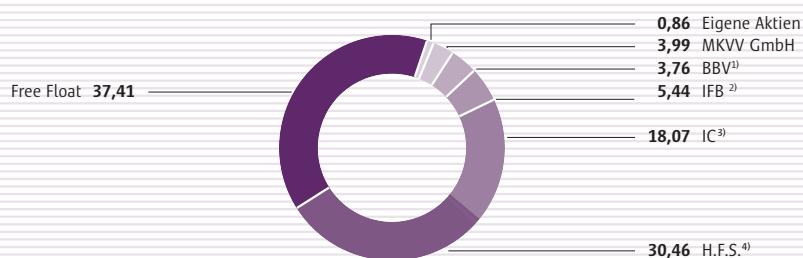


¹⁾ Indexiert zum 1. Januar 2012

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

31. Dezember 2012

in %



¹⁾ Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.

²⁾ IFB Beteiligungen AG i.L.

³⁾ IC Immobilien Holding AG 9,39 %, IC Immobilien Service GmbH 6,34 %, IC Fonds GmbH 2,34 %

⁴⁾ 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	2012
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 2012 (XETRA)	5,05 €/3,50 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2012 (XETRA)	42,8 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsors	Close Brother Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Insgesamt stieg der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG im Berichtsjahr um 4,6 %. Der Xetra-Schlusskurs am 30. Dezember 2011 lag bei 4,35€, der Jahresschlusskurs am 28. Dezember 2012 bei 4,55€. Die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG betrug zu diesem Zeitpunkt rund 42,8 Mio. €. In der ersten Jahreshälfte bewegte sich der Kurs unterhalb des Niveaus vom Jahresanfang überwiegend seitwärts. Nachdem der Kurs Mitte Juli mit 3,50€ den niedrigsten Stand im Jahresverlauf erreicht hatte, war im dritten Quartal eine deutliche Aufwärtsbewegung zu beobachten. Zwischenzeitlich notierte die Fair-Value-Aktie bei knapp über 5,00€, gab die erreichten Gewinne im vierten Quartal jedoch zum Teil wieder ab.

Die Aktie entwickelte sich damit trotz guter Geschäftsentwicklung schwächer als der DAX, der 2012 um gut 29 % zulegen konnte, und der DAX Subsector Real Estate, der 35,8 % hinzugewann. Die anhaltende Staatsschuldenkrise und die verhaltene konjunkturelle Entwicklung in vielen Ländern des Euro-Raumes hatten offensichtlich nur relativ geringen Einfluss auf die Aktienmärkte, während die niedrigen Zinsen Aktieninvestments für Investoren zunehmend attraktiver werden ließen.

Investor Relations

Eine transparente Finanzberichterstattung und eine glaubwürdige Unternehmenskommunikation sind zentrale Anliegen der Fair Value REIT-AG. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung und auf ihrer Unternehmenswebsite über die Pflichtangaben hinausgehende, detaillierte Informationen zum Immobilien- und Beteiligungsportfolio sowie zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen.

Der Vorstand steht mit Analysten, Investoren und der Fachpresse in fortlaufendem Kontakt. Die Gesellschaft nimmt regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In- und Ausland interessierten Investoren vor.

Im Laufe des Jahres 2012 hat die Gesellschaft im Rahmen der 7. DFVA Immobilien-Konferenz im Februar, der Bilanz-Pressekonferenz im März, bei der 12. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie im September in Berlin sowie beim Deutschen Eigenkapitalforum im November in Frankfurt/Main das Unternehmen sowie die jeweils aktuellen Geschäftszahlen präsentiert. Ferner hat der Vorstand das Unternehmen bei Investoren in Frankfurt, London, Wien und Zürich vorgestellt.

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

Konzernlagebericht

Konzernüberschuss 1,2 Mio. €
(2011: 4,6 Mio. €)

Operatives Ergebnis (FFO):
5,6 Mio. € (2011: 5,5 Mio. €)

Bilanzielles Eigenkapital 42 %
(2011: 40 %)

REIT-Eigenkapital 53 %
(2011: 51 %)

Inhaltsverzeichnis

Wirtschaftsbericht 25

- Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen 25
 - Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit 25
 - Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie 27
 - Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 30
 - Gesamtaussage der Unternehmensführung zum wirtschaftlichen Umfeld 32
 - Entwicklung des Aktienkurses 32
- Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 33
 - Ertragslage 35
 - Finanzlage 37
 - Vermögenslage 39
- Nachhaltigkeitsbericht 43
- Vergütungsbericht 45
- Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung 46
 - Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB 46
 - Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB 47
- Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes 48

Nachtragsbericht 49

Risikobericht 50

- Risikomanagementsystem 50
 - Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements 50
 - Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems gemäß § 289 Abs. 5 HGB 50
 - Sonstiges Risikomanagementsystem 52
- Einzelrisiken 53
- Gesamtaussage zur Risikosituation des Konzerns 56

Prognosebericht 57

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten 57
- Ausrichtung des Konzerns 59
- Erwartete Entwicklung des Geschäftsverlaufs 60

Anlage zum Konzernlagebericht 122

- Methodik der Immobilienbewertung 122
- Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG 124

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 der anteilig zuzurechnenden Immobilien belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 213 Mio. €. Der Vermietungsstand des anteiligen Portfolios betrug zu diesem Zeitpunkt 94,4 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,7 Jahren.

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine 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.

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 Vollkonsolidierung 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. Diese Assoziierten Unternehmen sind mit dem auf die Fair Value REIT-AG entfallenden Nettovermögen („at equity“) bilanziert. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Der Vermietungsstand der Immobilien im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer anteiligen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von insgesamt 93,8 % auf 94,4 % leicht erhöht. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag insgesamt 5,7 Jahre nach 6,0 Jahren im Vorjahr.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (127 Mio. €; Vorjahr like-for-like 125 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (336 Mio. €; Vorjahr: 358 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 31. Dezember 2012. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf externen Einzelgutachten je Objekt.

Ausführliche Einzelobjektinformationen sind als Anlage zum Konzernlagebericht im Kapitel „Finanzierung und Portfolio“ auf den Seiten 122–127 abgebildet.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG										
	Anteil Fair Value REIT-AG									
	Grund- stücks- flächen [m ²] ¹⁾	Gesamt- miet- flächen [m ²] ²⁾	Annual- isierte Vertrags- mieten [T€] ³⁾	Marktwerte [T€] ^{2),2)}	Beteiligungs- quoten [%]	Annualisierte Vertrags- mieten [T€]	Marktwerte [T€] ^{2),2)}	Vermie- tungs- stand [%] ^{4),6)}	Ø-gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge [Jahre] ^{5),6)}	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]
zum 31. Dezember 2012										
Segment Direktinvestitionen	49.999	39.321	3.006	43.712	100,00	3.006	43.712	94,7	10,5	6,9
Segment Tochterunternehmen	155.682	117.075	7.316	82.960	58,03	4.199	48.144	91,9	4,1	8,7
Konzern	205.681	156.397	10.322	126.672	72,51	7.205	91.856	93,1	6,7	7,8
Assoziierte Unternehmen	340.250	259.594	30.469	335.860	36,03	10.658	121.022	95,3	5,0	8,8
Bestandsportfolio insgesamt	545.931	415.991	40.791	462.532	46,02	17.863	212.878	94,4	5,7	8,4

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jew. Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt/Main, NL Berlin zum 31.12.2012

³⁾ Fair Value-anteilige Marktwerte auf Basis der Beteiligungsquoten

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

⁵⁾ ertragsgewichtet

⁶⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschn. Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jew. Beteiligungsquote

Leitung und Kontrolle

Das interne Management der Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und die Investor Relations. Die operativen Funktionen Objektverwaltung und Rechnungswesen sind 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 sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

Das Rechnungswesen und die Immobilienbewirtschaftung sind auf Basis teils fixer, teils variabler und damit erfolgsabhängiger Vergütungen über befristete Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, einer Tochter der IC Immobilien Holding AG, mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 290 Mitarbeitern betreut die IC Immobilien Holding AG und ihre Tochter-

gesellschaften ein Investitionsvolumen von rund 12 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

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 (siehe Seite 45 des Konzernlageberichtes) sowie im Konzernanhang Nr. 31. 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.

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

Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie

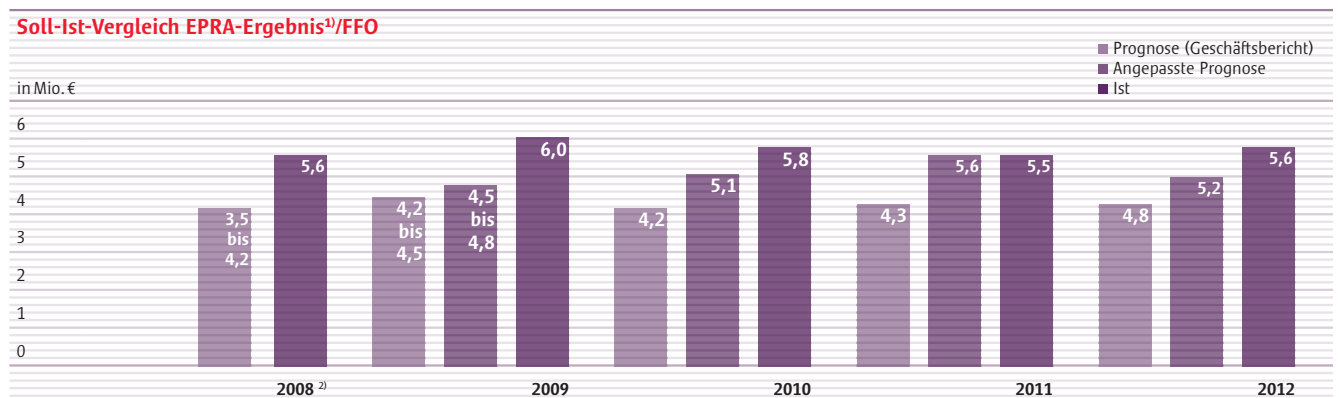
Unternehmensinternes Steuerungssystem

Auf Konzernebene werden die laufenden Informationen über die Entwicklung des Immobilienbestandes zu der ergebnisorientierten Steuerungsgröße FFO bzw. EPRA-Ergebnis aggregiert und als Planwerte veröffentlicht. Fair Value hat die abgegebenen Prognosen hierzu bisher erfüllt oder übertroffen.

EPRA-Ergebnis

Bei dieser Kennzahl wird das Konzernergebnis um Marktveränderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigt. Für die fünf vollen Jahre

seit dem Börsengang der Fair Value REIT-AG stellt sich der Soll-Ist-Vergleich dieser Steuerungs- und Plankennzahl wie folgt dar:



¹⁾ Entsprechend den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) zur IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft ermitteltes Ergebnis.

²⁾ Prognose nicht angepasst

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Prognosen für die Objekte des Direktbesitzes sowie der Immobilien in den Tochterunternehmen. Die Einzelobjektinformationen werden ferner auf der jeweiligen Unternehmensebene konsolidiert. Die Fair Value REIT-AG ist zudem auf identischer Informationsbasis in den Budgetierungs- und Steuerungsprozess des mittelbar in Assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien- und Beteiligungsbesitzes eingebunden.

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der Fair Value REIT-AG aggregiert. Für das EPRA-Ergebnis bzw. „FFO – Funds from Operations“ und für den handelsrechtlichen Jahresüberschuss der Fair Value REIT-AG werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes (siehe Seite 57 des Konzernlageberichtes) veröffentlicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Immobilien spezifische Objektinformationen, die u. a. auch über vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge Auskunft geben. Darüber hinaus erhält die Fair Value REIT-AG für ihre quartalsweise erfolgreiche Finanzberichterstattung innerhalb bestimmter Fristen die Zwischenabschlüsse der AG und aller Beteiligungsgesellschaften nach IFRS sowie den jeweiligen Jahresabschluss nach HGB und IFRS.

Wesentliche Steuerungsgrößen sind das Marktmietniveau, die kontrahierten Mieterträge und etwaige Mietforderungen, die laufenden Bewirtschaftungskosten inklusive Instandhaltungsaufwendungen sowie die Vermietungskosten und Investitionen.

Weitere Steuerungsgrößen sind die Anlage- und Fremdkapitalzinsentwicklung, die Fremdkapitalhöhe im Verhältnis zu den fortgeschriebenen Marktwerten der Immobilien sowie die Vorgaben des REIT-Gesetzes, u. a. zur Mindest-Eigenkapitalunterlegung des unbeweglichen Vermögens.

Der für die variablen Vergütungsbestandteile des Vorstandes und des Aufsichtsrates wesentliche finanzielle Leistungsindikator ist die Höhe der Dividende an die Aktionäre. Nähere Ausführungen hierzu und zu den weiteren Leistungsindikatoren bietet der Vergütungsbericht (siehe Seite 45 des Konzernlageberichtes) sowie die Erläuterung Nr. 31 im Konzernanhang.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren Der Erwerb von fünf Komplementärgesellschaften zur Jahresmitte 2011 erweiterte den Einfluss der Fair Value REIT-AG auf die gesetzliche Vertretungsbefugnis in zwei Tochterunternehmen und drei Assoziierten Unternehmen. Insgesamt kann die Fair Value REIT-AG daher durch Direktbesitz und gesetzliche Vertretungsbefugnis direkten Einfluss auf die Tagesgeschäfte von 83 % ihres durchgerechneten, anteiligen Immobilienvermögens ausüben. Unter Einbeziehung der Stimmrechtsmehrheiten in Tochterunternehmen erhöht sich die unmittelbare Einflussmöglichkeit auf 92 % ihres anteiligen Immobilienvermögens.

Hierauf aufbauend kann der Vorstand die langfristige Entwicklung, die sektorale und regionale Zusammensetzung des Bestandsportfolios sowie dessen Finanzierungsstruktur noch besser abstimmen auf erwartete Marktveränderungen, demografische Entwicklungen und veränderte Risikoeinschätzungen.

Ziele und Strategie

Effiziente Unternehmensorganisation als Grundlage für hohe Ertragskraft Die Fair Value REIT-AG strebt ein hohes Maß an nachhaltiger Ertragskraft als Grundlage für attraktive Dividendenzahlungen an die Aktionäre an. Das Unternehmen konzentriert sich dabei auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Investitionsschwerpunkt in Regionalstandorten und achtet stets auf eine breite Risikostreuung.

Von der Körperschaft- und Gewerbesteuer ist die Fair Value REIT-AG durch den REIT-Status befreit. Dafür hält sie die Vorgaben des REIT-Gesetzes (REITG) ein. Dazu gehören u. a. die Verpflichtungen zur Unterlegung des unbeweglichen Vermögens gemäß IFRS-Konzernabschluss mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 45 % sowie zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

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

Zukünftige Konzentration auf Einzelhandel In einer pro-forma quotenkonsolidierten Betrachtung werden derzeit 43 % der Fair Value-anteiligen Mieten bei Vollvermietung (Potenzialmieten) mit Immobilien erzielt, deren Hauptnutzungen dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Weitere 42 % der anteiligen Mieten werden durch Immobilien mit der überwiegenden Nutzungsart Büro und 15 % durch sonstige Nutzungen erzielt.

Bei ihren zukünftigen Investitionen will sich die Fair Value REIT-AG auf Einzelhandelsimmobilien konzentrieren.

Diese Fokussierung des zukünftigen Investitionsschwerpunktes unterstreicht die Zielsetzung des Unternehmens, die nachhaltige Ertragskraft durch möglichst lange Mietvertragslaufzeiten abzusichern.

Sukzessive Anpassung der Portfoliostruktur Die derzeit hohe Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren nach Immobilieninvestitionen soll auch weiterhin gezielt für die Veräußerung einzelner Bestandsimmobilien genutzt werden. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und Immobilien im Beteiligungsbereich im Fokus. Die daraus folgende, sukzessive Liquidation von objekthaltenden Gesellschaften ermöglicht die Einsparung von gesellschaftsbezogenen Verwaltungskosten und erhöht damit das Dividendenpotenzial der Fair Value.

Die liquiden Zuflüsse aus Veräußerungen sollen zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten, zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien sowie des Anteils von Mehrheitsbeteiligungen durch Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen verwendet werden, soweit sie nicht für Dividendenzahlungen vorzuhalten sind.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

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

Makroökonomisches Umfeld

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

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

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

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

Immobilienmarkt in Deutschland

Quellen: Jones Lang LaSalle

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der Flächenumsatz am deutschen Büovermietungsmarkt ging 2012 leicht zurück. An den sieben großen Immobilienstandorten¹⁾ wurden insgesamt 3,04 Mio. m² umgesetzt. Das sind 11 % weniger als im Vorjahr. Die moderate Wirtschaftsentwicklung wirkte sich damit auch auf den Büromarkt aus. In Frankfurt legten die Umsätze um 21 % zu, in Berlin erreichten sie das Vorjahresniveau. An den anderen fünf Standorten sanken die Umsatzvolumina dagegen. Die Nettoabsorption erreichte im Berichtszeitraum mit gut 1 Mio. m² ein ähnliches Niveau wie 2011.

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

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

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

Der Anteil der ausländischen Unternehmen am Umsatz ging leicht von 60 % auf 55 % zurück. Deutlich auf Expansionskursen waren im Berichtszeitraum systemgastronomische Konzepte, für die doppelt so viele Mietverträge abgeschlossen wurden wie 2011. Die Spitzenmiete im Einzelhandel stieg im Jahresschnitt um 1,1 %.

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

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

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum wirtschaftlichen Umfeld

Die Fair Value REIT-AG hat das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen Ziele genutzt. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Bestandsportfolios verbesserte sich leicht von 93,8% im Vorjahr auf 94,4%. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge durch vorzeitige Mietvertragsverlängerungen von 6,0 Jahren im Vorjahr auf 5,7 Jahre zum Bilanzstichtag nur geringfügig reduziert.

Die historisch niedrigen Fremdkapitalzinsen konnten wie erwartet bei der Anschlussfinanzierung von auslaufenden Festzinsdarlehen genutzt werden. Ferner profitierten der Konzern und die Assoziierten Unternehmen bei variabel verzinsten Darlehen von dem unterjährig nochmals gesunkenen EURIBOR-Zinsniveau. Diese positive Entwicklung führte im Gegenzug zu einer Verschlechterung der Marktwerte von Zins-sicherungsgeschäften, die größtenteils zu Lasten des Konzern-eigenkapitals und ansonsten ergebnisbelastend wirkten.

Bei der Veräußerung von sechs Bankgebäuden aus Direktbe-sitz in Schleswig-Holstein konnten Kaufpreise erzielt werden, die im Durchschnitt um 8% über dem Marktwert zum 31.12.2011 lagen. Der Verkauf einer Einzelhandelsimmobilie in Rheinland-Pfalz (Tochterunternehmen IC 01) im Zuge von Vermietungsaktivitäten an einen Investor zur teilweisen Eigennutzung führte zwar zu einem Veräußerungsverlust, dafür sparte sich das Tochterunternehmen Umbau- und Vermietungskosten in mindestens gleicher Höhe.

Die Marktbewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag führte im Konzern Fair Value-anteilig zu einem Bewertungsgewinn vor Einbeziehung von Mieterincentives etc. von 2%. Dem gegenüber stieg der Bewertungsverlust bei den Assoziierten Unternehmen an. Das sich insgesamt ergebende Bewertungsergebnis lag Fair Value-anteilig bei -2,2%. Der entsprechende Vorjahreswert lag unter Einbeziehung von aktivierten Umbaukosten bei -0,6%. Die Bewertungsverluste zum Bilanzstichtag konzentrierten sich im Wesentlichen auf zwei über Markt vermietete Immobilien mit nur noch sehr kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge. Bereinigt um diese Sonderfälle ergibt sich ein Fair Value-anteiliger Bewertungsgewinn vor Einbeziehung von Mieterincentives etc. von insgesamt 0,4%.

Entwicklung des Aktienkurses

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

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

Das Geschäftsjahr 2012 ist für den Fair Value-Konzern im operativen Geschäft sehr erfolgreich verlaufen. Bereinigt um Veräußerungsergebnisse und die Marktwertänderungen von Immobilien und Zinsderivaten hat das Unternehmen die zuletzt im August 2012 angehobene Prognose um 8 % überschritten.

Freiwillige Änderung der Bilanzierungsmethode nach IAS 8

Im Konzernabschluss wurde eine freiwillige Änderung der Bilanzierungsmethode nach IAS 8 vorgenommen. Hintergrund ist die Änderung der Bilanzierung von Mieterincentives und sonstigen immobilienbezogenen Abgrenzungen. Diese wurden bislang entsprechend der üblichen IFRS-Rechnungslegungspraxis über die Mietvertragslaufzeit abgegrenzt und werden nunmehr zu Lasten des Bewertungsergebnisses storniert, um das Risiko einer Doppelerfassung im Marktwert der Immobilien zu vermeiden. Als Folge dieser Änderungen der Bilanzierungsmethode ist der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie für die Vorjahre angepasst worden. Die Anpassungen, die Vorjahre betreffen, wurden in der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2011 kumulativ berichtet.

Für weitere Erläuterungen wird auf Konzernanhang Nr. 2b verwiesen.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vorjahresvergleich

Der operative Geschäftserfolg des Fair Value-Konzerns bemisst sich an dem um Marktwertänderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO).

Ausgehend von dem hauptsächlich vermietungskostenbedingt um 4 % unter dem Vorjahreswert liegenden Nettovermietungsergebnis ergaben sich Sondereffekte durch das Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und durch das Bewertungsergebnis. Bei um 3 % gestiegenen allgemeinen Verwaltungskosten im Konzern und um 0,2 Mio. € höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen lag das entsprechend bereinigte Betriebsergebnis mit 5,8 Mio. € um 10 % unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €.

Das um Sondereffekte aus der Marktbewertung der Immobilien und der Zinssicherungsgeschäfte bereinigte Beteiligungsergebnis lag mit 5,3 Mio. € um 0,3 Mio. € oder 6 % über dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. €, was hauptsächlich das Ergebnis reduzierter Nettozinsaufwendungen in den Assoziierten Unternehmen ist.

Das bereinigte Konzernergebnis lag aus den vorgenannten Gründen mit 5,6 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert von 5,5 Mio. € und um 0,4 Mio. € bzw. um rund 8 % über dem für das Geschäftsjahr prognostizierten EPRA-Ergebnis.

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) bzw. FFO 2012

in T€	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Bereinigung von Sondereffekten			Bereinigte Konzern-GV-Rechnung
			Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Bewertung Zinsswaps/Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	8.385	—	—	—	—	8.385
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.378	—	—	—	—	-2.378
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-221	—	—	—	—	-221
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	51	-51	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	18	—	-18	—	—	—
Betriebsergebnis	5.855	-51	-18	—	—	5.786
Beteiligungsergebnis	1.209	—	6.941	-2.250	-556	5.344
Nettozinsaufwand	-4.647	—	—	—	421	-4.226
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	2.417	-51	6.923	-2.250	-135	6.904
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.242	-5	-66	—	3	-1.310
Konzernüberschuss	1.175	-56	6.857	-2.250	-132	5.594
Konzernergebnis je Aktie	0,13	—	—	—	—	0,60

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) bzw. FFO 2011 (angepasst)¹⁾

in T€	Gemäß Konzern-GV-Rechnung	Veräußerungs-gewinne/-verluste	Bereinigung von Sondereffekten			Bereinigte Konzern-GV-Rechnung
			Immobilien-bewertung	Bewertung assoziierter Unternehmen	Tilgungs-gewinn Bewertung Zinsswaps/Zinscap	
Nettovermietungsergebnis	8.754	—	—	—	—	8.754
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.310	—	—	—	—	-2.310
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-31	—	—	—	—	-31
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	25	-25	—	—	—	—
Bewertungsergebnis	262	—	-262	—	—	—
Betriebsergebnis	6.700	-25	-262	—	—	6.413
Beteiligungsergebnis	3.225	—	2.535	-450	-357	4.953
Nettozinsaufwand	-4.522	—	—	—	-141	-4.663
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	5.403	-25	2.273	-450	-498	6.703
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-853	-32	-340	—	62	-1.163
Konzernüberschuss	4.550	-57	1.933	-450	-436	5.540
Konzernergebnis je Aktie	0,49	—	—	—	—	0,59

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen um 2 % über dem Vorjahr, das Betriebsergebnis dagegen um 13 % unter dem Vorjahreswert. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen vermietungsbedingt erhöhte immobilienbezogene Aufwendungen und ein reduziertes Veräußerungs- und Bewertungsergebnis im Konzern. Das Beteiligungsergebnis lag um rund 2 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Dies resultiert hauptsächlich aus Bewertungsverlusten einzelner Immobilien, deren über Markt liegende Mietverträge kurzfristig auslaufen. Der Konzernüberschuss wurde zudem belastet durch ergebniswirksame Veränderungen der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 0,4 Mio. €. Insgesamt ergibt sich durch ein Konzernüberschuss von 1,2 Mio. €, der um 3,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert liegt.

Ertragslage (ausgewählte G+V-Positionen)				
			Veränderung	
in Mio. €	2012	2011 angepasst ¹⁾	[Mio. €]	[%]
Umsatzerlöse	13,58	13,36	0,22	2
Nettovermietungsergebnis	8,39	8,75	-0,36	-4
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,38	-2,31	0,07	3
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	0,15	0,26	-0,41	-137
Betriebsergebnis	5,86	6,70	-0,84	-13
Beteiligungsergebnis	1,21	3,23	-2,05	-63
Nettozinsaufwand	-4,65	-4,52	0,13	3
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-1,24	-0,85	0,35	39
Konzernüberschuss	1,18	4,55	-3,37	-74

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 8,39 Mio. € um 4 % unter dem Vorjahreswert von 8,75 Mio. €; dies ist die Folge von höheren immobilienbezogenen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der erfolgreichen Vermietung von Leerstandsflächen angefallen sind.

Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Ergebnissen aus der Immobilienveräußerung und aus der Marktbewertung der Konzernimmobilien führte zu einem Aufwand von 0,15 Mio. € (Ertrag von 0,26 Mio. €). Das Betriebsergebnis lag demzufolge mit 5,86 Mio. € um 13 % unter dem Vorjahreswert von 6,70 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen lagen mit 1,21 Mio. € um 2,05 Mio. € oder 63 % unter dem angepassten Vorjahreswert von 3,23 Mio. €. Der Rückgang resultierte aus einem Bewertungsverlust infolge der Marktbewertung der Immobilien, der im Wesentlichen auf Abwertungen von zwei Immobilien mit nur noch kurz laufenden Mietverträgen zurückzuführen ist.

In dem trotz fortschreitender Tilgung leicht erhöhten Nettozinsaufwand von 4,65 Mio. € (Vorjahr: 4,52 Mio. €) ist eine ergebnis-, aber nicht liquiditätswirksame Wertänderung eines Zinssicherungsgeschäftes von 0,42 Mio. € enthalten. Bereinigt um diesen Bewertungsaufwand liegt der Nettozinsaufwand um 8 % unter dem Vorjahreswert.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 1,18 Mio. € (Vorjahr: 4,55 Mio. €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,13 € nach 0,49 € im Vorjahr.

Finanzlage

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.

Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzt die Gesellschaft fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein. So hat sie im Juli 2008 auf Anforderung der Bank bei der langfristigen Endfinanzierung des im Direktbesitz gehaltenen „Sparkassenportfolios“ über 10 Jahre die Absicherung des Zinsniveaus über ein Swap-Geschäft gewählt, das den laufenden Zinssatz

für diese im Ergebnis langfristige Darlehen bis zum 30. Juni 2018 auf 6,0 % p. a. festschreibt.

Bei kurzfristig anstehenden Neukonditionierungen von Darlehen plant der Vorstand angesichts des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus vorerst auf Zinsfestschreibungen zu verzichten und das Risiko steigender Zinsen teilweise durch die Vereinbarung von Zinsobergrenzen (Zins-Caps) abzusichern.

Von den Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von insgesamt rund 83,0 Mio. € (Vorjahr: 91,0 Mio. €) sind 13,1 Mio. € bzw. 16 % (Vorjahr: 38,2 Mio. € bzw. 42 %) innerhalb eines Jahres fällig.

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		
in T€	2012	2011 angepasst ¹⁾
Konzernüberschuss	1.175	4.550
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	-69	-287
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.209	-3.225
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.456	1.328
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile/Ausschüttungen)	679	201
Erhaltene Abstandszahlung	–	2.000
Übrige Anpassungen	242	-837
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.274	3.730

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Jahr 2012 mit 3,28 Mio. € um 0,45 Mio. € oder um 12 % unter dem Vorjahreswert von 3,73 Mio. €, der u. a. durch eine erhaltene Abstandszahlung für einen vorzeitig beendeten Mietvertrag in einem Tochterunternehmen geprägt war.

Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 3,62 Mio. € nach 1,04 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2012 aus Erlösen infolge der Veräußerungen von acht Immobilien in Höhe von insgesamt 5,03 Mio. €, denen Investitionen in Bestandsimmobilien von 1,40 Mio. € gegenüberstanden.

Liquide Mittel		
in T€	2012	2011
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	3.624	1.039
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-8.762	-9.019
Veränderung der liquide Mittel	-1.864	-4.250
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.861	7.725

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 8,76 Mio. € (Vorjahr: 9,02 Mio. €) resultierte hauptsächlich aus der saldier- ten Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von 8,04 Mio. € sowie aus der Dividendenzahlung für 2011 in Höhe von 0,75 Mio. €. Im Vorjahr wurden 8,08 Mio. € getilgt und Dividen- den in Höhe von 0,93 Mio. € ausgekehrt.

Liquidität

Da dem Mittelabfluss für Tilgungen und die Dividende in Höhe von rund 8,76 Mio. € nur Zuflüsse von rund 6,89 Mio. € gegenüberstanden, reduzierten sich die liquiden Mittel im Konzern im Berichtszeitraum um 1,86 Mio. € auf 5,86 Mio. € (Vorjahr: Reduzierung um 4,25 Mio. € auf 7,73 Mio. €).

Vermögenslage

Die bilanzielle Eigenkapitalquote stieg im Geschäftsjahr auf 41,9 % der Konzern-Bilanzsumme (angepasster Wert 2011: 40,3 %). Das Eigenkapital nach § 15 REITG stieg auf 52,6 % des unbeweglichen Vermögens (angepasster Wert 2011: 50,7 %).

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 dem Konzernanhang Nr. 6.

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.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich die Bilanzsumme durch den Abgang von acht veräußerten Immobilien und durch Tilgung von Bankverbindlichkeiten um 3 % von 190,62 Mio. € auf 184,84 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 176,29 Mio. € summierten sich auf 95 % der Aktiva (Vorjahr: 179,67 Mio. € bzw. 94 %). Sie entfielen zu 72 % bzw. 126,67 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Vorjahr: 72 % bzw. 129,13 Mio. €). Mit einem Anteil von 28 % bzw. 49,47 Mio. € (Vorjahr: 28 % bzw. 50,34 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 8,55 Mio. € (Vorjahr: 10,95 Mio. €) enthielten mit 5,86 Mio. € rund 69 % liquide Mittel. Weitere 2,69 Mio. € (31 %) bezogen sich auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011 angepasst ¹⁾		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	176.294	95	179.666	94	-3.372	-2
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	8.546	5	10.951	6	-2.405	-22
Aktiva, gesamt	184.840	100	190.617	100	-5.777	-3

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

	31.12.2012		31.12.2011 angepasst ¹⁾		Veränderung	
	[T€]	[%]	[T€]	[%]	[T€]	[%]
Passiva						
Eigenkapital, gesamt	77.393	42	76.894	40	499	1
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	91.947	86	73.355	65	18.592	25
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	15.500	14	40.368	35	-24.868	-62
Verbindlichkeiten, gesamt	107.447	58	113.723	60	-6.276	-6
Davon Finanzverbindlichkeiten	82.984	77	91.027	80	-8.043	-9
Passiva, gesamt	184.840	100	190.617	100	-5.777	-3

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 42 % (Vorjahr: 40 %) durch Eigenkapital und zu 58 % (Vorjahr: 60 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 15,30 Mio. € nach 14,59 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 Konzern-Eigenkapital auf 92,69 Mio. € bzw. auf 50 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 91,57 Mio. € bzw. 48 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 82,98 Mio. € auf 45 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 91,03 Mio. € bzw. 48 %). Zum 31. Dezember 2012 waren davon wiederum 16 % bzw. 13,11 Mio. € (Vorjahr: 42 % bzw. 38,22 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 8,04 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus (Sonder-)Tilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

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

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

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 von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) und dem Nettovermögenswert der Anteile an den Assoziierten Unternehmen. Unter Berücksichtigung des Abgangs von acht veräußerten Immobilien sowie des Bewertungsergebnisses aus der Marktbewertung der Immobilien reduzierte sich

das unbewegliche Vermögen gegenüber dem angepassten Vorjahreswert von 180,56 Mio. € um 4,42 Mio. € bzw. 2 % auf 176,14 Mio. €. Parallel dazu hat sich das REIT-Eigenkapital um 1,61 Mio. € auf 93,80 Mio. € erhöht. Dadurch stieg die REIT-Eigenkapitalquote auf 52,6 % (Vorjahr: 50,7 %). Sie liegt damit deutlich über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz		
in T€	2012	2011 angepasst ¹⁾
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	126.672	129.127
Anteile an Assoziierten Unternehmen	49.469	50.336
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	1.100
Unbewegliches Vermögen	176.141	180.563
	≙ 100,0 %	≙ 100,0 %
Eigenkapital	77.393	76.894
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15.299	14.588
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	92.692	91.482
	≙ 52,6 %	≙ 50,7 %

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. Dezember 2012 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 77,39 Mio. € (angepasster Vorjahreswert: 76,89 Mio. €).

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 8,30 € je Aktie nach 8,25 € im Vorjahr (angepasster Wert).

Bilanzieller NAV

in T€	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	126.672	130.227
„At equity“ bewertete Beteiligungen	49.469	50.336
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	881	2.904
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.299	-14.588
Finanzverbindlichkeiten	-82.984	-91.027
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.346	-958
Net Asset Value	77.393	76.894
Net Asset Value je Aktie	in € 8,30	8,25

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

EPRA-NAV je Aktie

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		
	31.12.2012	31.12.2011 angepasst¹⁾
in T€		
NAV gemäß Konzern-Bilanz	77.393	76.894
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	6.685	5.893
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-52	-88
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	2.265	3.201
EPRA-NAV	86.291	85.900
EPRA-NAV je Aktie	in € 9,25	9,21

¹⁾ Jahr angepasst nach freiwilliger Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

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.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente bestehen nicht.

Als langfristig orientierter Immobilienbestandshalter war die Fair Value REIT-AG am Bilanzstichtag direkt und indirekt in insgesamt 65 (Vorjahr: 73) Gewerbeimmobilien investiert, die über eine vermietbare Gebäudefläche von rund 416.000 qm (Vorjahr: rund 432.000 qm) verfügen und eine regionale Verteilung über elf der sechzehn Bundesländer aufweisen.

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

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

Daher wird bei der Realisierung von Neubauten zumeist ein hoher energetischer Standard realisiert. Gleiches gilt für die Grundsanierung oder für Umbauten von Bestandsgebäuden. Da Neubauten aber nur einen sehr geringen Teil des deutschen Immobilienbestandes ausmachen, ist die Anpassung des Altbestandes an eine ressourcenschonende Bewirtschaftung von Immobilien insgesamt ein langwieriger Prozess.

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

Das Gesamtportfolio der Fair Value einschließlich der Immobilien in verbundenen Unternehmen und Minderheitsbeteiligungen hat ein durchschnittliches, nach Marktwerten gewichtetes Alter seit Fertigstellung von 23 Jahren. Keine Immobilie im Bestand ist als sogenanntes „Green Building“ zertifiziert. Alle Immobilien werden jedoch laufend instand gehalten und bei grundhaften Sanierungen und Umbauten auch hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung in ökonomisch vertretbarem Umfang an den Stand der Technik in Bezug auf Umweltverträglichkeit angepasst.

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

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

Heizenergieverbrauchskennwert		
kWh/(m ² a)		
Teilportfolio Büronutzung		84
Mittelwert		147
Abweichung	in %	-42
Bandbreite der Abweichung	in %	-74 bis +165

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

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

Zukünftige Erweiterung und Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung

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

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

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

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

Vergütungsbericht

Vorstand

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

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

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

den Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a) und b) bis zur Abrechnung.

Aufsichtsrat

Die Vergütung der Aufsichtsräte setzt sich aus einer festen Vergütung von T€ 5 p.a. und einer erfolgsabhängigen Vergütung in Höhe von 1€ je 1.000€ ausgeschütteter Dividende bei Auszahlung einer Dividende zusammen. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Fünffache der Festvergütung. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines regulären Mitgliedes des Aufsichtsrates.

Weitere Ausführungen und Informationen über die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind der Erläuterung Nr. 31 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Sonstige Angaben und Erklärung zur Unternehmensführung

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

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

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

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

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

Zum Bilanzstichtag hielt kein Aktionär direkt 10 % der Stimmrechte oder mehr. Indirekt waren der UniCredito Italiano S.p.A. in Mailand, der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG in München, der Wealth Management Capital Holding GmbH in München, der H.F.S. Hypo-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH in München, der WealthCap Real Estate Management GmbH in München insgesamt 32,41 % der Stimmrechte und der H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG

in Ebersberg 30,46 % der Stimmrechte zuzurechnen. Ferner sind der IC Immobilien Holding AG in Unterschleißheim direkt und indirekt insgesamt 18,09 % der Stimmrechte zuzurechnen. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

1. Genehmigtes Kapital Die Gesellschaft verfügt derzeit nicht über genehmigtes Kapital.

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

3. Rückkauf eigener Aktien Die Hauptversammlung am 29. Mai 2009 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 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 22. Januar 2013 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

Einhaltung der Anforderungen des REIT-Gesetzes

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

Der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigungen der Abschlussprüfer beziehen sich auf Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 (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			
2012			
Kriterium REIT-Gesetz	Anforderung REIT-Gesetz	Fair Value 31.12.2012	Fair Value 31.12.2011 angepasst ¹⁾
§ 11 Streubesitz	≥ 15 %	36,4 %	36,4 %
§ 12, Abs. 2 a Vermögensanforderungen	≥ 75 %	95,3 %	94,7 %
§ 12, Abs. 3 a Ertragsanforderungen	≥ 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13 Mindestausschüttung an die Aktionäre	≥ 90 %	93,6 % ²⁾	97,6 % ²⁾
§ 14 Ausschluss des Immobilienhandels	≤ 50 %	17,2 %	19,1 %
§ 15 Mindesteigenkapital	≥ 45 %	52,6 %	50,7 %

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

²⁾ Ausschüttungsquote jeweils in % des Bilanzgewinnes, entsprechend § 13 Nr. 1 REITG 93,6 % (angepasst 2011: 97,6 %)

Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten 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 (ICIS), ein Tochterunternehmen der IC Immobilien

Holding AG mit Sitz in Unterschleißheim bei München, eingebunden.

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

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

Internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden. Dies liegt in vertraglichen Regelungen mit dem Dienstleister ICIS begründet, der sich gleichzeitig für das Property Management des direkten Immobilienbesitzes der Fair Value REIT-AG und für das Rechnungswesen der Gesellschaft verantwortlich zeigt.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Zusätzliche Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten haben sich durch den Erwerb der Komplementärgesellschaften in fünf von zwölf Beteiligungsunternehmen zur Jahresmitte 2011 eröffnet. Hierdurch hat die Fair Value REIT-AG gesetzliche Vertretungsmacht über 83 % der Marktwerte des direkten und indirekten Immobilienbestandes.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

Insbesondere umfassen die Dienstleistungen

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

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

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

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

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 dem 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 werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

Risikobewältigung

Der hierfür verantwortliche Mitarbeiter entscheidet gemeinsam mit dem Vorstand über Maßnahmen zur Bewältigung der Risiken.

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value REIT-AG auswirken kann. Fair Value ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt, in dem sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Unternehmensstrategische Risiken

Unternehmensstrategische Risiken bestehen im Wesentlichen in der Fehleinschätzung künftiger Marktentwicklungen und daraus abgeleitet in einer 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. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5 % von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des Konzernüberschusses um voraussichtlich rund 0,9 Mio. € zur Folge.

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 Bewertungsgewinnen und -verlusten hat Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital). Eine durchgängige Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 25 bp nach oben oder unten führt zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von 3,7 % unter bis 3,9 % über den Fair

Value-anteiligen Marktwerten zum 31.12.2012. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis um rund 7,9 Mio. € verschlechtern oder um 8,2 Mio. € verbessern.

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 T€ 15.

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 auch die Stärkung der Eigenkapitalbasis angestrebt. Aufgrund der Vorgaben des REIT-Gesetzes zur Ausschüttung von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse ist diese im Wesentlichen durch externe Kapitalzufuhr darzustellen. Voraussetzung hierfür ist neben einem stabilen Kapitalmarktumfeld ein Börsenkurs, der über dem rechnerischen Wert des Grundkapitals von derzeit 5 € je Aktie (Pari-Wert) liegt.

Liquidität Die Liquidität der Fair Value REIT-AG unterscheidet sich von der Liquiditätskennziffer des Fair Value-Konzerns. Sie entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der direkt gehaltenen Immobilien und aus Zuflüssen der Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten sowie der Abschreibungen. Die erwarteten Zuflüsse aus den Beteiligungsgesellschaften können infolge der Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben an kündigungsbefragte Gesellschafter geringer ausfallen oder ausbleiben.

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

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

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

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen. Eine etwaige Erhöhung der Gesamtzinsbelastung für die zum 31.12.2012 bestehenden Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen um z. B. 1%-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernüberschusses um insgesamt rund 1,3 Mio. € nach sich ziehen.

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“), der 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 2013 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

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

Makroökonomisches Umfeld

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

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

Vermietungsmärkte

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

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

Investmentmärkte

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

Ausrichtung des Konzerns

Ertragsicherung und Kostenoptimierung

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

Im Zuge der anstehenden Neukonditionierungen langfristiger Hypothekendarlehen in einzelnen Beteiligungsgesellschaften rechnet der Vorstand angesichts historisch niedriger Zinsen trotz gestiegener Bankmargen mit erheblichen Einsparungen beim Nettozinsaufwand von bis zu 50 % der bisherigen Aufwendungen. Dies wird erforderliche Anpassungen der Mieterträge bei Anschlussvermietungen nach auslaufenden Langfristmietverträgen an das in Einzelfällen teils deutlich niedrigere Marktniveau kompensieren, teilweise sogar überkompensieren und sich letztendlich positiv auf die Ergebnisse des Fair Value-Konzerns auswirken.

Die derzeit hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen soll für den Verkauf einzelner Bestandsobjekte, insbesondere in Beteiligungsunternehmen, genutzt werden. Hierbei werden die Handelsbeschränkungen nach § 14 des REIT-Gesetzes beachtet. Daraus folgende Liquidationen von Beteiligungsgesellschaften fördern die Ertragskraft des Unternehmens durch

Kostensenkungen. Die aus Verkäufen und Abwicklungen zufließende, freie Liquidität soll unter Berücksichtigung der Ausschüttungsverpflichtung nach § 13 REIT-Gesetz für Reinvestitionen verwendet werden.

Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien Im Zuge dieser Portfolio-Veränderungen wird Fair Value bei ihren Investitionen künftig den Schwerpunkt des Bestandes auf die Hauptnutzung Einzelhandel legen und dabei sukzessive den Anteil von Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen am Gesamtportfolio ausbauen.

Zusätzlich zur Verbesserung der Ertragslage des Bestandsportfolios strebt der Vorstand unverändert den weiteren Ausbau des Bestandsportfolios an. Dieser Ausbau erfordert eine Stärkung der Eigenkapitalbasis.

Erwartete Entwicklung des Geschäftsverlaufs

Ertragslage und Ergebnisvorschau des Konzerns für 2013 und 2014

Die Planung für die Jahre 2013 und 2014 geht aufgrund von Vermietungskosten, Anschlussvermietungen zu niedrigeren Marktmieten und infolge gezielter Objektveräußerungen von sinkenden Umsatzerlöse aus. Dieser Rückgang kann durch vermietungsbedingt wieder reduzierte immobilienbezogene Aufwendungen und durch tilgungs- und zinssatzbedingt sinkende Nettozinsaufwendungen größtenteils wieder kompensiert werden:

Prognose EPRA-Ergebnis/FFO			
in Mio.€	Ist		Prognose
	2012	2013	2014
Umsatzerlöse	13,6	12,8	10,8
Immobilienbezogene Aufwendungen	-5,2	-4,9	-3,3
Nettovermietungsergebnis	8,4	8,0	7,5
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-2,6	-2,0	-2,0
Betriebsergebnis	5,8	6,0	5,5
Beteiligungsergebnis	5,3	4,3	4,5
Nettozinsaufwand	-4,2	-3,6	-3,2
Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter	-1,3	-1,4	-1,2
EPRA-Ergebnis	5,6	5,3	5,6
EPRA-Ergebnis je Aktie	in € 0,60	0,57	0,60

Im Vergleich zum Berichtsjahr werden entsprechend der Planung die Umsatzerlöse infolge von angenommenen Objektveräußerungen in zwei Tochterunternehmen im Jahr 2013 um 6 % auf 12,8 Mio. € und im Jahr 2014 um weitere 16 % auf dann 10,8 Mio. € sinken.

Die immobilienbezogenen Aufwendungen werden im Jahr 2013 mit erwartet 4,9 Mio. € um rund 6 % unter dem Berichtsjahreswert liegen und im Jahr 2014 nochmals deutlich um 33 % auf 3,3 Mio. € absinken.

Die allgemeinen Verwaltungskosten beinhalten die Kosten der AG und gesellschaftsbezogene Aufwendungen in den Tochterunternehmen. Sie werden in den Jahren 2013 und 2014 mit einem Wert von jeweils 2,0 Mio. € aufgrund der u. a. verkaufsbedingt reduzierten Bemessungsgrundlage um rund 17 % unter dem Berichtsjahr liegen.

Auf Basis dieser Ausgangsdaten erwartet der Vorstand im Jahr 2013 ein Betriebsergebnis, das mit 6,0 Mio. € um 3 % über dem Berichtsjahr liegt. Für das Jahr 2014 wird mit einem um 8 % auf 5,5 Mio. € sinkenden Betriebsergebnis gerechnet.

Das Beteiligungsergebnis wird im Jahr 2013 bedingt durch höhere Vermietungskosten und durch um ca. 9 % sinkende Umsatzerlöse in Folge von geplanten Objektverkäufen in einem assoziierten Unternehmen auf 4,3 Mio. € nach 5,3 Mio. € im Berichtsjahr sinken. Im Folgejahr wird das Beteiligungsergebnis in Folge der hohen Tilgung aus verkaufsbedingten Zuflüssen und reduzierten Zinsaufwendungen wieder auf 4,5 Mio. € steigen.

Der Nettozinsaufwand wird tilgungs- und zinssatzbedingt im Jahr 2013 um 12 % auf 3,6 Mio. € und im Folgejahr 2014 um weitere 11% auf 3,3 Mio. € sinken, wobei diese Entwicklung von der weiteren Zinsentwicklung abhängt.

Nach Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergibt sich für das Jahr 2013 eine Prognose des bereinigten Konzernergebnisses (EPRA-Ergebnis bzw. FFO Funds from Operations) von 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie. Für das Jahr 2014 rechnet der Vorstand mit FFO von 5,6 Mio. € bzw. 0,60 € je Aktie.

Prognose für den handelsrechtlichen Jahresüberschuss der Fair Value REIT-AG

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

Einzelabschluss Fair Value REIT-AG nach HGB		
in Mio. €	2013	Prognose 2014
Umsatzerlöse	3,6	3,8
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen inkl. AfA	-1,9	-1,7
Nettovermietungsergebnis	1,7	2,1
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,5	-1,6
Betriebsergebnis	0,2	0,5
Beteiligungserträge	3,0	2,6
Nettozinsaufwand	-2,0	-1,9
Geplanter Jahresüberschuss nach HGB	1,2	1,2

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

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

Die Planung der Beteiligungserträge basiert für das Jahr 2013 mit 3,0 Mio. € zu rund zwei Dritteln auf Gewinnausschüttungen aus laufendem Geschäft und zu rund einem Drittel auf verkaufsbedingten Beteiligungserträgen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht gesichert sind. Die für

das Jahr 2014 geplanten Beteiligungserträge von 2,6 Mio. € resultieren dagegen zu 80 % aus laufenden Gewinnausschüttungen.

Der geplante Nettozinsaufwand von 2,0 Mio. € im Jahr 2013 und in Höhe von 1,9 Mio. € im Jahr 2014 basiert auf planmäßigen Tilgungen der Verbindlichkeiten für das Sparkassenportfolio und einer gleichbleibenden Höhe des mit Unternehmensanteilen besicherten Kredites.

Für die Jahre 2013 und 2014 erwartet der Vorstand jeweils einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss, der Dividendenzahlungen von jeweils 0,12 € je derzeit ausstehender Aktie ermöglicht.

Erwartete Finanzlage des Konzerns

Der Vorstand rechnet bei erwartungsgemäßem Geschäftsverlauf mit einer Liquidität im Konzern in Höhe von rund 6,0 Mio. € zum Jahresende 2013 (31. Dezember 2012: ebenfalls 6,0 Mio. €).

In Folge der erwarteten Objektveräußerungen und den hiermit einhergehenden Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten rechnet der Vorstand bei angenommen unverändertem nominalem Eigenkapital nach § REITG mit einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf eine Bandbreite von 58 %–60 % des unbeweglichen Vermögens.

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Deutschland bieten eine stabile Grundlage für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value REIT-AG. Da die aktuellen Marktwerte der Immobilien in Deutschland zum Großteil immer noch deutlich unter den Wiederherstellungskosten liegen, ist kurzfristig nicht mit einem stark ansteigenden Neubauvolumen zu rechnen. Dementsprechend wird sich die vorhandene Flächennachfrage auf Bestandsobjekte fokussieren und damit positiv auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auch bei dem Bestandsportfolio der Fair Value auswirken. Moderate Mietpreissteigerungen werden zudem voraussichtlich auch in den Jahren 2013 und 2014 durchsetzbar sein.

Die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen erstreckt sich zunehmend auf Sekundär- und Regionalstandorte. Dies dürfte die angestrebte Veräußerung einzelner Immobilien in den Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen begünstigen.

Das historisch niedrige Zinsniveau wird im Rahmen der im laufenden Geschäftsjahr anstehenden Anschlußfinanzierungen von auslaufenden Festzinsvereinbarungen Einsparungen gegenüber den bisher vereinbarten Konditionen ermöglichen und auf diese Weise die Ertragskraft des Bestandsportfolios positiv beeinflussen.

Insgesamt rechnet der Vorstand daher im laufenden Geschäftsjahr und im Jahr 2014 mit guten Voraussetzungen dafür, die Attraktivität der Fair Value-Aktie zu erhöhen und das angestrebte Wachstum der Eigenkapitalbasis und des Investitionsvolumens der Fair Value zu verwirklichen.

München, den 26. März 2013

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

Konzernabschluss

Konzernbilanz 64

Gewinn- und Verlustrechnung 66

Gesamtergebnisrechnung 67

Eigenkapitalveränderungsrechnung 68

Kapitalflussrechnung 69

Konzernanhang 70

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 108

Bestätigungsvermerk 109

Konzernbilanz

Aktiva				
in T€	Anhang Nr.	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	4	143	180	3
Sachanlagen	4	4	6	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	126.672	129.127	128.650
„At equity“ bewertete Beteiligungen	6	49.469	50.336	48.172
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7	6	17	269
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		176.294	179.666	177.101
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8	—	1.100	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9	1.398	1.222	1.262
Ertragsteuerforderungen	10	65	75	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11	1.222	829	2.390
Liquide Mittel	12	5.861	7.725	11.975
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		8.546	10.951	18.198
Aktiva, gesamt		184.840	190.617	195.299

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Passiva				
in T€	Anhang Nr.	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Eigenkapital				
	13			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167	46.167
Wertänderungsrücklage		-6.411	-6.480	-5.732
Bilanzverlust		-8.999	-9.429	-13.047
Eigene Anteile		-398	-398	-398
Eigenkapital, gesamt		77.393	76.894	74.024
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	14	15.299	14.588	14.383
Finanzverbindlichkeiten	15	69.873	52.810	87.556
Derivative Finanzinstrumente	16	6.685	5.893	5.181
Sonstige Verbindlichkeiten	17	90	35	46
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		91.947	73.326	107.166
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	18	268	250	241
Finanzverbindlichkeiten	15	13.111	38.217	11.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		865	1.007	1.083
Sonstige Verbindlichkeiten	17	1.256	923	1.238
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		15.500	40.397	14.109
Passiva, gesamt		184.840	190.617	195.299

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2012	2011 angepasst ¹⁾
Mieterträge		11.165	10.807
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.412	2.552
Erbbauszinsen		-7	-25
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-5.185	-4.580
Nettovermietungsergebnis	21	8.385	8.754
Allgemeine Verwaltungskosten	22	-2.378	-2.310
Sonstige betriebliche Erträge		125	99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-346	-130
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	23	-221	-31
Erlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		5.211	3.175
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-5.160	-3.150
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	24	51	25
Bewertungsgewinne		3.814	2.357
Bewertungsverluste		-3.796	-2.095
Bewertungsergebnis	25	18	262
Betriebsergebnis		5.855	6.700
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	6	1.209	3.225
Zinserträge		36	99
Zinsaufwendungen	26	-4.683	-4.621
Finanzergebnis		-4.647	-4.522
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-	-
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		2.417	5.403
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	14	-1.242	-853
Jahresüberschuss		1.175	4.550
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	28	0,13	0,49

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2012	2011 angepasst ¹⁾
Jahresüberschuss		1.175	4.550
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	17	-279	-852
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)		-32	-143
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges Assozierter Unternehmen	7	380	247
Sonstiges Ergebnis, gesamt		69	-748
Gesamtüberschuss		1.244	3.802

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Im Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Bilanz- verlust	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2011¹⁾	9.325.572	47.034	46.167	-5.732	-12.513	-398	74.558
<i>Effekte aus retrospektiver Anpassung¹⁾</i>	—	—	—	—	-534	—	-534
Stand am 1. Januar 2011 (angepasst)¹⁾	9.325.572	47.034	46.167	-5.732	-13.047	-398	74.024
Ausschüttung	—	—	—	—	-932	—	-932
Gesamtergebnis	—	—	—	-748	4.550	—	3.802
Stand am 31. Dezember 2011	9.325.572	47.034	46.167	-6.480	-9.429	-398	76.894
Ausschüttung	—	—	—	—	-745	—	-745
Gesamtergebnis	—	—	—	69	1.175	—	1.244
Stand am 31. Dezember 2012	9.325.572	47.034	46.167	-6.411	-8.999	-398	77.393

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾
Jahresüberschuss	1.175	4.550
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	10	-4
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	39	23
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-51	-25
Bewertungsergebnis	-18	-262
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.209	-3.225
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.456	1.328
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	1.249	853
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-570	-652
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	513	-140
Erhaltene Abstandszahlung	—	2.000
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-176	40
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	-382	-235
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	18	9
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-142	-76
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	362	-454
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.274	3.730
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen	—	-20
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.402	-1.825
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	5.026	3.083
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	—	-199
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	3.624	1.039
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	26	-11
Aufnahme von Finanzschulden	4.996	—
Rückzahlung von Finanzschulden	-13.039	-8.076
Dividendenzahlungen	-745	-932
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-8.762	-9.019
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-1.864	-4.250
Veränderung des Konsolidierungskreises	—	36
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.861	7.725
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	36	99
Zinsausgaben	-4.170	-4.901

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Inhaltsverzeichnis

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen 71

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 71

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassung der Vorjahre 71

(3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung 76

Angaben zur Bilanz 77

(4) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen 77

(5) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 78

(6) „At equity“-bewertete Beteiligungen 80

(7) Sonstige Vermögenswerte (langfristig) 84

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 85

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 85

(10) Ertragsteuerforderungen 86

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte 86

(12) Liquide Mittel 86

(13) Eigenkapital 86

(14) Anteile von Minderheitsgesellschaftern 87

(15) Finanzverbindlichkeiten 88

(16) Derivative Finanzinstrumente 89

(17) Sonstige Verbindlichkeiten 90

(18) Rückstellungen 91

(19) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten 91

(20) Leasingverhältnisse 91

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 92

(21) Nettovermietungsergebnis 92

(22) Allgemeine Verwaltungskosten 92

(23) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo) 92

(24) Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien 93

(25) Bewertungsergebnis 93

(26) Zinsaufwendungen 93

(27) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 93

(28) Ergebnis je Aktie 94

Sonstige Angaben 94

(29) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement 94

(30) Segmentberichterstattung 98

(31) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Related Parties) 104

(32) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 107

(33) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG 107

(34) Inanspruchnahme von § 264 b HGB 107

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine 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.

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 12 (2011: 12) geschlossenen Immobilienfonds sowie sechs weiteren Gesellschaften ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Der Konzernabschluss wird beim Bundesanzeiger eingereicht. Dieser Abschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt und nach Billigung durch den Aufsichtsrat vom 26. März 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassung der Vorjahre

(2a) 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 § 315a 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 2011 unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b) herangezogen.

Erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften Im Geschäftsjahr 2012 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden.

– IFRS 7 Finanzinstrumente:

Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte

Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben sich hierdurch nicht ergeben.

Noch nicht angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden Verlautbarungen waren zum 31. Dezember 2012 von der EU anerkannt, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden:

– Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses:

Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses

– Änderungen an IAS 12 Ertragsteuern – Latente Steuern:

Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

– Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

– IAS 27 Einzelabschlüsse

– IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

- Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente – Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
- IFRS 1 Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand
- Änderung an IFRS 1 Erstmalige Anwendung – Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung der festen Zeitpunkte für Erstanwender
- Änderung an IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten
- IFRS 10 Konzernabschlüsse
- IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- IFRIC 20 Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebauwerks

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.

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

Neue Standards:

- IFRS 9 Finanzinstrumente

Änderungen bestehender Standards:

- IFRS 1 Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand

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 Erwerbsstichtag 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 vereinnahmt, falls er negativ ist.

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

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen		
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2012	31.12.2011
IC Fonds & Co. Büroпарк Teltow KG, München („IC 07“)	77,74	76,74
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München („IC 03“)	71,58	71,58
IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, München („IC 01“)	56,29	56,29
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	56,69	56,18
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“)	54,10	54,02
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“)	50,04	50,04
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“)	100,00	100,00

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten beruhen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter und auf Rundungen.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte 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 und 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 sog. 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 einmal jährlich zum Bilanzstichtag 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 sechs nachfolgend aufgeführten Assoziierten Unternehmen „at equity“ bilanziert.

Assoziierte Unternehmen		
	31.12.2012	31.12.2011
Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %		
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	45,12	45,12
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	40,95	40,34
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	41,39	41,05
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Regensburg („IC 15“)	39,08	38,94
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	38,43	38,43
BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG, München („BBV 09“)	25,17	25,17

Geringfügig erhöhte Beteiligungsquoten zum Bilanzstichtag beruhen 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 ggf. 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 potentielle 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 (bis auf einen Anteil von 100 % an einer Geschäftsführungs-GmbH) 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 Auszahlungsbetrag 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 vereinbart. 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. Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte werden aktiviert.

(2b) Darstellung der Anpassung der Vorjahre

Zur Vermeidung von Doppelerfassungen beim Zeitwert der Finanzimmobilien werden nach SIC 15 bilanzierte Mieterincentives und sonstige immobilienbezogene Abgrenzungen (z. B. Vermietungsprovisionen), die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Zeitwert der Immobilie (IAS 40) stehen, im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 zu Lasten des Bewertungsergebnisses storniert. Diese Darstellung liefert nach Ansicht des Vorstands verlässlichere Informationen.

Die entsprechende Anpassung der einzelnen Posten der Bilanz sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IAS 8 stellt sich zum 31. Dezember 2010 und 2011 wie folgt dar:

Aufstellung der nach IAS 8 angepassten Posten in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung							
in T€	31.12.2011 angepasst ¹⁾	Anpassung	31.12.2011	01.01.2011 angepasst ¹⁾	Anpassung	31.12.2010	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.222	-33	1.284	1.262	-29	1.291	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)	829	-35	1.120	2.390	-256	2.646	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	50.336	-33	50.748	48.172	-379	48.551	
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	932	20	931	1.238	-19	1.257	
Minderheitsanteile	14.588	-37	14.736	14.383	-111	14.494	
Bilanzverlust	-9.429	-44	-8.851	-13.047	-534	-12.513	
Bewertungsverluste	-2.095	-48	-2.047	-4.854	—	-4.854	
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteiligungen	3.225	-33	3.258	3.873	—	3.873	
Ergebnisanteile Minderheitsgesellschafter	-853	37	-890	255	—	255	
nachrichtlich:							
Jahresüberschuss	in T€	4.550	—	4.594	2.232	—	2.232
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.325.572	—	9.325.572	9.325.572	—	9.325.572
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,488	—	0,493	0,239	—	0,239

Die Anpassung der einzelnen Posten in der Konzern-Kapitalflussrechnung nach IAS 8 stellt sich in 2011 wie folgt dar:

Aufstellung der nach IAS 8 angepassten Posten in der Konzern-Kapitalflussrechnung			
in T€	2011 angepasst ¹⁾	Anpassung	2011
Jahresüberschuss	4.550	-44	4.594
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Gewinne (-)/ Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-25	-50	25
Bewertungsergebnis	-262	48	-310
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.225	33	-3.258
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	853	-37	890
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40	33	7
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	-235	-13	-222
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-454	-20	-434
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.730	-50	3.780
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	3.083	50	3.033
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	1.039	50	989
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.019	—	-9.019
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-4.250	—	-4.250
Veränderung des Konsolidierungskreises	36	—	36
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	—	11.975
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.725	—	7.725

(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. Im Berichtsjahr lagen keine Unternehmenserwerbe vor.
- 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 2012 auf T€ 126.672 (2011: T€ 129.127). Unter anteiliger Einbeziehung der von den Assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien ergeben sich Buchwerte von T€ 247.893 (2011: T€ 257.001).

c) Werthaltigkeit von „at equity“ bewerteten Beteiligungen

Zu jedem Bilanzstichtag hat das Management einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der Buchwert wertgemindert 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 2012 auf T€ 49.469 (2011: T€ 50.336).

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. Dies gilt insbesondere für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die als „at equity“ bewerteten Beteiligungen.

Eine durchgängige Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 25 bp nach oben oder unten führt zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des anteiligen Gesamtportfolios von 3,7% unter bis 3,9% über den Fair Value-anteiligen Marktwerten zum 31.12.2012. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis um rund 7,9 Mio. € verschlechtern oder um 8,2 Mio. € verbessern.

Angaben zur Bilanz

(4) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen		
in T€	Immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1. Januar 2011	5	53
Zugänge	198	–
Stand am 31. Dezember 2011	203	53
Abgänge	–	–44
Stand am 31. Dezember 2012	203	9
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1. Januar 2011	–3	–46
Zugänge	–20	–1
Stand am 31. Dezember 2011	–23	–47
Zugänge	–37	–1
Abgänge	–	43
Stand am 31. Dezember 2012	–60	–5
Buchwerte		
Stand am 1. Januar 2011	2	7
Stand am 31. Dezember 2011	180	6
Stand am 31. Dezember 2012	143	4

(5) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2011	51.832	115.372	167.204
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	292	1.533	1.825
Abgänge – Veräußerung Rellingen	-574	–	-574
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	-1.400	-1.400
Stand am 31. Dezember 2011	51.550	115.505	167.055
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	683	12	695
Umbuchungen	–	–	–
Abgänge – Veräußerungen	-3.086	-2.002	-5.088
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2012	49.147	113.515	162.662
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2011	-6.415	-32.139	-38.554
Aufwertungen	1.178	1.179	2.357
Abwertungen	-292	-1.755	-2.047
Abgänge – Veräußerung Rellingen	16	–	16
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	300	300
Stand am 31. Dezember 2011	-5.513	-32.415	-37.928
Aufwertungen	818	2.996	3.814
Abwertungen	-811	-2.052	-2.863
Abgänge – Veräußerungen	71	916	987
Stand am 31. Dezember 2012	-5.435	-30.555	-35.990
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2011	45.417	83.233	128.650
Stand am 31. Dezember 2011	46.037	83.090	129.127
Stand am 31. Dezember 2012	43.712	82.960	126.672

Zum Stand 31. Dezember 2012 handelt es sich um insgesamt 41 Objekte, wobei 35 Objekte als Volleigentum, fünf Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2011 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um acht Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sechs Objekte aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG und zwei Objekte aus Tochterunternehmen veräußert.

Der gesamte Bestand der Immobilien ist mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Die Immobilien des BBV 03 im Wert von T€ 6.630 (Vorjahr: T€ 6.100) sind schuldenfrei. Für eine Hotelimmobilie in Hannover bzw. ein Einzelhandelsobjekt in Ahaus bestehen Vorkaufsrechte seitens des Nutzers bzw.

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€ 398 (2011: T€ 276).

Aus einem langfristigen Erbbaurechtsvertrag (Restlaufzeit 27 Jahre) resultiert eine Verpflichtung zu künftigen Erbbauzinszahlungen von T€ 4 p. a. Der Vertrag beinhaltet Indexklauseln.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektiv durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; hierbei wurden bestehende Mietverhältnisse bis zum jeweiligen Vertragsende einbezogen. Für die Anschlussvermietung wurden auf Einzelflächenbasis bestimmte Leerstandszeiten, Mieterausbaukosten und Vermittlungsprovisionen sowie individuelle Mietvertragsverlängerungswahrscheinlichkeiten angenommen. Aktuelle Marktmieten wurden mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2% hochindexiert. Für die Zeit nach dem 10-Jahreszeitraum wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten 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 auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert.

Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten kamen für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich zur Anwendung:

Kapitalisierungsraten		
in %	31.12.2012	31.12.2011
Büro	6,0–7,4	6,0–7,6
Handel	6,7–8,6	6,4–7,4
Sonstiges	6,3–8,6	6,3–8,4

Diskontierungsraten		
in %	31.12.2012	31.12.2011
Büro	6,5–7,8	6,5–8,0
Handel	7,1–9,1	7,2–8,1
Sonstiges	7,0–9,1	6,9–8,8

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) 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 24 Immobilien mit unveränderten oder gestiegenen Werten weist das Objekt in Köln-Reisiek (Direktbesitz) einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen 23 Objekten mit gestiegenen Marktwerten befinden sich 16 Objekte im Direktbesitz (Sparkassenportfolio). Aufgrund der jährlich automatischen Anpassung der Mieten an die Veränderung des Verbraucherpreisindex ist es Ende 2012 im Vergleich zum Vorjahr zu einer Anhebung der Mieten um rd. 1,9% gekommen, was die wesentliche Ursache der gestiegenen Marktwerte bei ansonsten identischen Rahmenbedingungen ist. Darüber hinaus ist es bei 9 Objekten in Tochterunternehmen zu Aufwertungen gekommen.

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

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2012	31.12.2011
innerhalb eines Jahres	9.556	10.252
zwischen einem und fünf Jahren	28.051	27.963
nach mehr als fünf Jahren	23.960	26.702
Zukünftige Mieterträge, gesamt	61.567	64.917

Zu erwartende Mietsteigerungen aus mietvertraglich vereinbarten Indexanpassungen sind hierin nicht enthalten.

Bedingte Mieteinnahmen resultierten im Geschäftsjahr 2012 i. H. v. T€ 330 (2011: T€ 336) aus der Vermietung einer Hotelimmobilie bei einem Tochterunternehmen („BBV06“). Es handelt sich um den umsatzabhängigen Teil der Miete, der die Mindestmiete übersteigt. Wesentliche indexabhängige Mietanpassungen lagen nicht vor.

(6) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital							
Stand am 1. Januar 2011 (angepasst)¹⁾	2.511	6.861	217	12.148	15.176	17.131	54.044
Zugänge (= Anschaffungskosten)	–	–	–	3	15	2	20
Entnahmen	–43	–219	–	–516	–549	–1	–1.328
Ergebnisanteile	–114	558	–145	1.219	–89	1.379	2.808
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	247	–	247
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	2	11	–	–37	–15	6	–33
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Stand am 31. Dezember 2011 (angepasst)¹⁾	2.356	7.211	72	12.817	14.785	18.517	55.758
Entnahmen	–	–217	–	–515	–548	–1.176	–2.456
Ergebnisanteile	139	96	41	–1.220	–1.726	1.629	–1.041
Gewinn aus Cash Flow Hedges	–	–	–	–	380	–	380
Stand am 31. Dezember 2012	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2011	–178	–650	–96	–1.069	–1.785	–2.094	–5.872
Veränderung	3	107	32	10	0	299	451
Umbuchung wegen Statusänderung	0	0	0	0	–1	0	–1
Stand am 31. Dezember 2011	–175	–543	–64	–1.059	–1.786	–1.795	–5.422
Veränderung	57	166	15	628	700	684	2.250
Stand am 31. Dezember 2012	–118	–377	–49	–431	–1.086	–1.111	–3.172
Buchwerte							
Stand am 1. Januar 2011	2.333	6.211	121	11.079	13.391	15.037	48.172
Stand am 31. Dezember 2011	2.181	6.668	8	11.758	12.999	16.722	50.336
Stand am 31. Dezember 2012	2.377	6.713	64	10.651	11.805	17.859	49.469

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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€	2012	2011 angepasst ¹⁾
Laufendes Ergebnis		
Anteiliges Bewertungsergebnis	-6.939	-2.528
Übriges laufendes Ergebnis	5.898	5.303
Ergebnisanteil²⁾	-1.041	2.775
Auflösung der (+)/Zuführung zur (-) Wertberichtigung	2.250	451
Ertrag aus dem Abgang von Beteiligungen	-	-1
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, gesamt	1.209	3.225

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

²⁾ Ergebnisanteil 2011 nicht direkt abstimbar mit wirtschaftlichem Ergebnis 2011 auf S. 80 aufgrund unterjährig veränderter Beteiligungsquoten.

Vom anteiligen Bewertungsergebnis entfallen T€ -151 (Vorjahr: T€ -33) auf die Auflösung immobilienbezogener Abgrenzungen.

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft den Umstand, dass ihre Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2012 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 Beratungskosten, Geschäftsführungs- und Haftungsvergütungen, Geschäftsbericht etc.), die bei der Bewertung der Immobilien unberücksichtigt bleiben, jedoch aus den Immobilienerträgen gedeckt werden müssen und die Fondsergebnisse mindern. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die Haltedauer der Immobilien durch die Fonds fünf Jahre ab dem Bilanzstichtag nicht überschreitet und daher der Anfall der nicht immobilienbezogenen Kosten auf fünf Jahre beschränkt ist. Die Wertberichtigungen konnten um T€ 2.250 ertragswirksam aufgelöst werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung von Abschlägen bei den nicht immobilienbezogenen Gesellschaftskosten.

Wie bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden auch die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien in den „at equity“ bewerteten Immobilien auf Objektebene durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt (siehe Erläuterung im Anhang Nr. 5). Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten kamen bei den Objektgutachten für die verschiedenen Nutzungsarten zur Anwendung:

Kapitalisierungsraten		
in %	31.12.2012	31.12.2011
Büro	6,0–8,5	6,00–8,5
Handel	5,9–8,2	6,10–7,8
Sonstiges	6,9	6,6

Diskontierungsraten		
in %	31.12.2012	31.12.2011
Büro	6,5–10,0	6,4–9,0
Handel	6,3–8,7	6,5–8,3
Sonstiges	7,4	7,1

Die Anteile an den „at equity“ bewerteten Beteiligungen sind zur Sicherung eines Bankkredits, der zum 31. Dezember 2012 mit T€ 4.996 (2011: T€ 6.087) 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 2012 und 2011 wie folgt dar:

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2012

in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.183	13.912	608	26.972	38.100	38.450	121.225
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54	62	3	23	95	212	449
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2	21	—	3	—	203	229
Liquide Mittel	197	646	7	2.849	905	1.720	6.324
Rückstellungen	-4	-6	-3	-10	-12	-14	-49
Finanzverbindlichkeiten	-873	-7.328	-486	-17.070	-25.151	-20.864	-71.772
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.301	-750	-214	-2.265
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-29	-63	-8	-68	-116	-128	-412
Sonstige Verbindlichkeiten	-35	-154	-8	-316	-180	-395	-1.088
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2012

Lang	-844	-1.167	-460	-16.416	-15.251	-20.349	-54.487
Kurz	-29	-6.161	-26	-654	-9.900	-515	-17.285
Finanzverbindlichkeiten	-873	-7.328	-486	-17.070	-25.151	-20.864	-71.772

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2011¹⁾

in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.948	14.252	567	30.127	41.492	38.488	127.874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	90	16	20	129	248	555
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	-53	—	—	-4	-9	-66
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	279	12	124	27	8	454
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	-277	—	-122	-23	—	-422
Liquide Mittel	279	1.463	71	2.228	978	1.750	6.769
Rückstellungen	-4	-7	-3	-9	-12	-14	-49
Finanzverbindlichkeiten	-887	-8.302	-505	-17.724	-26.329	-21.363	-75.110
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.751	-1.231	-219	-3.201
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-23	-18	-76	-31	-154	-116	-418
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	1	—	—	—	—	1
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-217	-10	-120	-88	-256	-704
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	—	—	75	—	—	75
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011¹⁾	2.356	7.211	72	12.817	14.785	18.517	55.758

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2011

Lang	-860	-1.187	-484	-17.070	-25.271	-20.863	-65.735
Kurz	-27	-7.115	-21	-654	-1.058	-500	-9.375
Finanzverbindlichkeiten	-887	-8.302	-505	-17.724	-26.329	-21.363	-75.110

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Die Ertragslage der „at equity“ bewerteten Beteiligungen für den Berichtszeitraum stellt sich anteilig gerechnet mit den Beteiligungsquoten des jeweiligen Bilanzstichtages wie folgt dar:

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2012							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Mieterträge	165	1.132	89	2.937	3.974	2.888	11.185
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	112	115	-1	56	299	738	1.319
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-281	-312	-34	-200	-885	-1.112	-2.824
Nettovermietungserträge	-4	935	54	2.793	3.388	2.514	9.680
Allgemeine Verwaltungskosten	-15	-50	-9	-117	-163	-227	-581
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	16	26	-1	38	3	-35	47
Bewertungsergebnis	170	-419	37	-3.193	-3.449	-85	-6.939
Betriebsergebnis	167	492	81	-479	-221	2.167	2.207
Nettozinsaufwand	-34	-403	-28	-739	-1.505	-539	-3.248
Wirtschaftliches Ergebnis 2012	133	89	53	-1.218	-1.726	1.628	-1.041

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen 2011¹⁾							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Mieterträge	181	1.158	89	2.987	3.786	2.842	11.043
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	113	109	11	61	267	717	1.278
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-168	-255	-101	-238	-845	-1.063	-2.670
Nettovermietungserträge	126	1.012	-1	2.810	3.208	2.496	9.651
Allgemeine Verwaltungskosten	-15	-52	-16	-127	-172	-215	-597
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	8	12	5	3	32	-157	-97
Bewertungsergebnis	-190	-12	-107	-774	-1.647	235	-2.495
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	1	10	-	-36	-7	-1	-33
Betriebsergebnis	-70	970	-119	1.876	1.414	2.358	6.429
Nettozinsaufwand	-42	-401	-26	-694	-1.518	-986	-3.667
Wirtschaftliches Ergebnis 2011	-112	569	-145	1.182	-104	1.372	2.762

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

(7) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Überdeckung Pensionsplan	6	17
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	6	17

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schach von dem Konzern übernommen. 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€	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der Verpflichtung					
Stand zu Beginn des Jahres	70	61	52	47	–
Dienstzeitaufwand	3	3	3	2	3
Zinsaufwand	4	3	3	3	2
Versicherungsmathematische Verluste (+)/Gewinne (–)	12	3	3	0	–3
Stand am Ende des Jahres	89	70	61	52	47
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens					
Stand zu Beginn des Jahres	87	80	73	66	–
Einzahlungen des Arbeitgebers	5	5	5	5	6
Erwartete Erträge aus Planvermögen	3	2	2	2	1
Stand am Ende des Jahres	95	87	80	73	66
Überdeckung Pensionsplan	6	17	19	21	19

Für das Jahr 2012 werden Einzahlungen des Arbeitgebers in den Versorgungsplan in Höhe von T€ 5,2 erwartet.

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

Pensionsaufwand (-ertrag)		
in T€	2012	2011
Dienstzeitaufwand		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	3	3
Versicherungsmathematische Verluste		
In den Verwaltungskosten ausgewiesen	12	3
Zinsaufwand	4	3
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	–2	–2
Im Finanzergebnis ausgewiesen	2	1
Pensionsaufwand, gesamt	17	7

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

Es wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen getroffen:

Versicherungsmathematische Annahmen		
in %	2012	2011
Abzinsungssatz	3,6	5,0
Erwarteter Ertrag aus dem Planvermögen	2,5	2,5

Der Konzern hat im Berichtsjahr T€ 15 (2011: T€ 12) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Weitere beitragsorientierte Pensionsregelungen bestehen im Konzern i. H. v. T€ 16 (2011: T€ 8).

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Einzelhandelsobjekt Frechen, Hubert-Protz-Str. 115 („BBV 06“)	—	1.100
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	—	1.100

Das im Erbbaurecht gehaltene Einzelhandelsobjekt in Frechen wurde mit notariellen Kaufvertrag vom 17.11.2011 zu einem Kaufpreis von T€ 1.100 verkauft. Mit Zahlung des Kaufpreises zum 20. Februar 2012 ging der Besitz mit allen Nutzen und Lasten auf den Erwerber über.

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen			
Noch nicht fällig	588	634	888
Überfällig und nicht wertberichtigt			
Fällig seit bis zu 30 Tagen	374	286	139
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	120	51	134
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	99	147	49
Fällig seit mehr als 360 Tagen	217	104	52
Wertberichtigte Forderungen	80	206	245
Mietforderungen, gesamt	1.478	1.428	1.507
Wertberichtigungen	–80	–206	–245
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	1.398	1.222	1.262

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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

Entwicklung der Einzelwertberichtigungen			
in T€	2012	31.12.2011	01.01.2011
Stand zu Beginn des Jahres	206	245	217
Zuführung	29	73	82
Inanspruchnahme	–146	–89	–35
Auflösung	–9	–23	–19
Stand am Ende des Jahres	80	206	245

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

Mietforderungen im Betrag von T€ 1.185 (2011: T€ 817) sind als Sicherheit für Bankkredite abgetreten.

(10) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Finanzielle Vermögenswerte			
Zinsforderungen	—	12	1
Forderungen aus der Schätzung von bedingten Umsatzmieten	330	327	—
Hinterlegte Sicherheit	—	250	—
Kaufpreisforderungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien im Direktbesitz	561	—	—
Abstandszahlung für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrages („IC 13“)	—	—	2.000
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	—	—	107
Übrige	17	15	33
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	908	604	2.141
Nicht finanzielle Vermögenswerte			
Zinsabgrenzung	81	98	163
Umsatzsteuer	117	82	—
Sonstige	116	45	86
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	314	225	249
Vermögenswerte, gesamt	1.222	829	2.390

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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

(12) Liquide Mittel

Beim Tochterunternehmen BBV 06 ist ein Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank verpfändet. Das Guthaben ist zum Bilanzstichtag auf T€ 2.360 (2011: T€ 1.746) 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.

(13) 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 2012 befanden sich 9.325.572 Aktien (2011: 9.325.572 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 Agien 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 Minderheits-

gesellschaftern 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.

Bilanzverlust Im Bilanzverlust 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 in den Vorjahren 81.310 Aktien erworben. Die Fair Value REIT-AG hält zum 31. Dezember 2012 unverändert rund 0,86% des Grundkapitals.

Genehmigtes Kapital Der Vorstand war 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. Von der Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht.

(14) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern							
in T€	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	1.169	1.098	1.508	368	4.246	6.907	15.296
Verlust 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
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	–13	—	–16	—	–82	–111
Stand am 31. Dezember 2010 (angepasst)¹⁾	942	694	1.521	537	3.933	6.756	14.383
Verlust aus Cash Flow hedges	—	—	—	—	—	143	143
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–25	71	61	312	–105	576	890
Auszahlungen	–502	—	–1	–4	–144	–1	–652
Umbuchungen (Abfindungen)	—	—	—	—	–26	–113	–139
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	4	—	–44	0	3	–37
Stand am 31. Dezember 2011 (angepasst)¹⁾	415	769	1.581	801	3.658	7.364	14.588
Gewinn aus Cash Flow hedges	—	—	—	—	—	32	32
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (–)	–324	44	16	421	440	645	1.244
Auszahlungen	—	—	—	–1	–568	–1	–570
Umbuchungen (Abfindungen)	—	—	96	—	–8	–81	7
Stand am 31. Dezember 2012	91	813	1.693	1.221	3.522	7.959	15.299

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

(15) Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	66.385	42.330
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	3.488	10.480
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	69.873	52.810
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	12.715	37.065
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	396	1.152
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	13.111	38.217
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	82.984	91.027

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Sie sind in Höhe von T€ 30.630 (2011: T€ 40.407) 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 2012 durchschnittlich 3,0 % (2011: 4,2 %) p. a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen (einschließlich der gehedgten variabel verzinslichen Kredite) beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf 5,7 % (2011: 5,5 %) p. a.

Die Darlehen sind i. H. v. T€ 95.391 grundpfandrechtlich, teilweise durch Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen, gesichert. Ein Darlehen in Höhe von T€ 4.996 (2011: T€ 6.087) 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€	31.12.2012	31.12.2011
Zwischen 1 und 2 Jahren	22.314	2.468
Zwischen 2 und 5 Jahren	13.740	24.119
Nach mehr als 5 Jahren	33.819	26.223
Langfristige Bankverbindlichkeiten, gesamt	69.873	52.810

Bei den Bankverbindlichkeiten erfolgten Sondertilgungen von insgesamt T€ 3.822. Davon entfielen T€ 2.122 auf die Fair Value, T€ 1.000 auf BBV06 sowie T€ 700 auf IC13.

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

Zinsbindungsfristen	31.12.2012			31.12.2011		
	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps	Darlehen	Auswirkung Zinsswaps	Inklusive Zinsswaps
in T€						
6 Monate oder weniger	79.299	-30.180	49.119	86.351	-39.987	46.364
6 bis 12 Monate	199	450	649	443	9.744	10.187
1 bis 5 Jahre	3.486	29.170	32.656	4.233	4.020	8.253
Über 5 Jahre	—	560	560	—	26.223	26.223
Bankverbindlichkeiten, gesamt	82.984	—	82.984	91.027	—	91.027

Die Capital Bank – GRAWE Gruppe, AG, Graz (Österreich) hat den für die Finanzierung von im Jahr 2007 erworbenen Unternehmensanteilen an den Tochterunternehmen und an den Assoziierten Unternehmen gewährten Kredit bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz (WIB) mit einem Restkapital in Höhe von 4.996.000€ zum Monatsende Oktober 2012 vorzeitig abgelöst. Finanzkennzahlen (sog. „Covenants“) sind im Gegensatz zu der vormaligen Vereinbarung mit der Westdeutschen ImmobilienBank AG bei dem neu aufgenommenen Kredit nicht zu beachten. Durch die neue Vereinbarung mit der Capital Bank ergibt sich eine Verschiebung der Fristigkeiten der Darlehen, da der Kreditvertrag eine Endfälligkeit zum 30. Juni 2015 vorsieht. Eine Vereinbarung über ratierliche Tilgungsleistungen wurde nicht geschlossen; das Darlehen kann aber jederzeit vorfällig zurückgezahlt werden.

Bei dem verbliebenen Kredit der Westdeutschen ImmobilienBank AG in Höhe von T€ 28.634 (2011: T€ 31.083) zur Finanzierung des Sparkassenportfolios hat alle zwei Jahre seit 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 Bedingungen (Covenants) wurden am 31. Dezember 2012 eingehalten.

Andere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(16) Derivative Finanzinstrumente

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

Marktwertentwicklung der derivativen Finanzinstrumente			
in T€	Mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	Ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	Gesamt
Stand am 1. Januar 2011	5.005	176	5.181
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (-)	–	–140	–140
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	852	–	852
Stand am 31. Dezember 2011	5.857	36	5.893
Erfolgswirksame Zuführung (+)/Auflösung (-)	–	513	513
Zuführung zu Lasten des sonstigen Ergebnisses	279	–	279
Stand am 31. Dezember 2012	6.136	549	6.685

In Verbindung mit dem in 2008 neu vereinbarten variabel verzinslichen Kredit bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG in Höhe von ursprünglich 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 2012 auf T€ 30.630 (2011: T€ 31.470). 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. Aufgrund von Sonderteilungen im Rahmen der Veräußerung von Immobilien ergab sich am Bilanzstichtag eine Inkongruenz zwischen dem Darlehensstand und dem Basiswert des Swaps in Höhe von T€ 1.996. Der im abgelaufenen Geschäftsjahr entstandene ineffektive Teil des Sicherungsgeschäftes wurde i. H. v. T€ 428 erfolgswirksam bewertet.

In den Derivaten ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung ist ferner ein negativer Marktwert in Höhe von T€ 121 (2011: T€ 0) eines Zinsbegrenzungsgeschäfts enthalten. Es handelt sich um einen von der Tochtergesellschaft BBV06 abgeschlossenen „forward cap“, bei dem eine Laufzeit vom 2. Juli 2012 bis 31. Dezember 2014 vereinbart wurde. Damit soll das Risiko bei einem Teil eines auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR variabel verzinslichen Kredits abgedeckt werden, falls der EURIBOR auf über 3,5 % steigen sollte.

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	01.01.2011 angepasst ¹⁾
Langfristig			
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschaften	90	35	46
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	90	35	46
Kurzfristig			
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschaften	162	261	334
Zinsverbindlichkeiten	605	290	406
Vergütungen Aufsichtsrat	33	15	32
Erhaltene Kautionen	—	120	54
Verschiedene Gesellschaften der IC Gruppe	23	—	6
Sonstige	180	138	84
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten			
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	109	41	236
Passive Rechnungsabgrenzung	144	29	86
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	1.256	923	1.238
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	1.346	958	1.284

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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.

(18) Rückstellungen

in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2012	30	220	250
Zuführung	57	193	250
Inanspruchnahme	24	193	217
Auflösung	2	13	15
Stand am 31. Dezember 2012	61	207	268

(19) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

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 1. Instanz begrenzt und wird auf T€ 15 geschätzt. Andere Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht.

Der Konzern haftet bei Assoziierten Unternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 72 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 1.624 (2011: T€ 1.619).

(20) 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 ein PKW waren während des Geschäftsjahres angemietet. Für den PKW (2011: zwei PKW's) entstand ein Aufwand von T€ 8 (2011: T€ 14). Die Mindestleasingzahlungen bis zum Zeitpunkt der frühesten Kündbarkeit betragen:

Mindestleasingzahlungen		
in T€	31.12.2012	31.12.2011
Innerhalb eines Jahres	17	16
Zwischen 1 bis 5 Jahren	17	–
Mindestleasingzahlungen, gesamt	34	16

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(21) Nettovermietungsergebnis

Zuordnung des Nettovermietungsergebnisses	2012			2011		
	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	11.165	—	11.165	10.672	135	10.807
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.412	—	2.412	2.541	11	2.552
Erbbauszinsen	-7	—	-7	-25	—	-25
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-5.185	—	-5.185	-4.527	-53	-4.580
Nettovermietungsergebnis, gesamt	8.385	—	8.385	8.661	93	8.754

(22) Allgemeine Verwaltungskosten

	2012	2011
in T€		
Personalkosten	463	451
Bürokosten	34	51
Reise- und Kfz-Kosten	41	39
Rechnungswesen	146	146
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	282	334
Wertgutachten	125	113
Rechts- und Beratungskosten	286	249
Prüfungskosten	165	142
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	72	85
Fondsverwaltungsgebühren	316	289
Treuhandgebühren	115	113
Abschreibungen	38	22
Übrige	100	66
Nicht abziehbare Vorsteuer	195	210
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.378	2.310

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

	2012	2011
in T€		
Erträge		
Verschiedene	125	99
Erträge, gesamt	125	99
Aufwendungen		
Zuführung (-)/Auflösung (+) von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	-29	-73
Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	9	23
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-319	-3
Weiterzuberechnende Kosten	0	-41
Übrige	-7	-36
Aufwendungen, gesamt	-346	-130
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt	-221	-31

(24) Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien

in T€	2012	2011
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien (Kaufpreise)	5.211	3.175
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		
Buchwerte	-4.975	-3.058
Veräußerungskosten	-185	-92
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien, gesamt	-5.160	-3.150
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	51	25

Es handelt sich um sechs Immobilien aus dem Direktbesitz und zwei Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr veräußert wurden.

(25) Bewertungsergebnis

in T€	2012	2011 angepasst ¹⁾
Bewertungsgewinne	3.814	2.357
Bewertungsverluste	-2.863	-2.047
Auflösung immobilienbezogener Abgrenzungen	-933	-48
Bewertungsergebnis, gesamt	18	262

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Die Bewertungsgewinne und -verluste ergeben sich aus der Marktbewertung zum jeweiligen Bilanzstichtag. Im Berichtsjahr ergeben sich Bewertungsverluste bei acht Objekten im Direktbesitz und 10 Objekten im Beteiligungsbereich. Bewertungsgewinne ergeben sich bei 16 Objekten im Direktbesitz und sieben Objekten im Beteiligungsbereich.

(26) Zinsaufwendungen

in T€	2012	2011
Darlehens- und Swapzinsen	4.011	4.573
Wertveränderung derivativer Finanzinstrumente (soweit erfolgswirksam erfasst)	513	-140
Übrige	159	188
Zinsaufwand, gesamt	4.683	4.621

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

Personalaufwand

in T€	2012	2011
Gehälter	415	401
Soziale Abgaben	48	50
Personalaufwand, gesamt	463	451
davon Aufwand für Altersversorgung	18	21

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter inklusive Vorstand (2011: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2012 beträgt die Zahl der Mitarbeiter einschließlich Vorstand drei.

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

in T€	2012	2011
Abschlussprüfungen	165	142
Sonstige Leistungen	—	12
Prüfungshonorare, gesamt	165	154

(28) Ergebnis je Aktie

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

		2012	2011 angepasst ¹⁾
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	in T€	1.175	4.550
geteilt durch: Gewichteter Durchschnitt der Aktien	in Stück	9.325.572	9.325.572
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,13	0,49

¹⁾Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

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

(29) 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. bestimmbar 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 aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten wie folgt dar:

in T€	31.12.2012		31.12.2011 angepasst ¹⁾	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
Aktiva				
Kredite und Forderungen				
Langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.398	1.398	1.222	1.222
Sonstige Forderungen	1.222	1.222	829	829
Liquide Mittel	5.861	5.861	7.725	7.725
Aktiva, gesamt	8.481	8.481	9.776	9.776
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	15.299	15.388	14.588	14.903
Finanzverbindlichkeiten	82.984	83.210	91.027	91.454
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865	865	1.007	1.007
Übrige Verbindlichkeiten	1.256	1.256	923	894
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten				
Derivative Finanzinstrumente ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung	549	549	36	36
Verbindlichkeiten ohne Zugehörigkeit zu den Bewertungskategorien des IAS 39				
Derivative Finanzinstrumente mit bilanzieller Sicherungsbeziehung	6.136	6.136	5.857	5.857
Passiva, gesamt	107.089	107.404	113.438	114.151

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

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 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€	2012	2011
Kredite und Forderungen		
Sonstige betriebliche Erträge	9	51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–348	–73
Kredite und Forderungen, gesamt	–339	–22
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsswaps ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung (Zinsaufwendungen)	–513	140
Nettogewinne (-verluste)	–852	118

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€ 406 (2011: T€ 146) 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 2012 betrug die Mietausfälle 1,3 % (2011: 0,2 %) 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€	31.12.2012				31.12.2011 angepasst ¹⁾				
	Fällig innerhalb 1 Jahr	Fällig zwischen 1–2 Jahren	Fällig zwischen 2–5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb 1 Jahr	Fällig zwischen 1–2 Jahren	Fällig zwischen 2–5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	15.299	—	—	—	14.588	
Bankverbindlichkeiten	13.111	22.314	13.740	33.819	38.217	2.468	24.119	26.223	
Derivative Finanzinstrumente	1.316	1.195	3.585	589	1.077	877	2.631	1.308	
Rückstellungen	268	—	—	—	250	—	—	—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865	—	—	—	1.007	—	—	—	
Übrige Verbindlichkeiten	1.256	90	—	—	923	35	—	—	
Fälligkeiten, gesamt	16.816	23.599	17.325	49.707	41.474	3.380	26.750	42.119	

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen.

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.

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.

Konzern-Eigenkapitalquote					
		31.12.2012	31.12.2011 angepasst ¹⁾	Anpassung ¹⁾	31.12.2011
Eigenkapital	in T€	77.393	76.894	– 578	77.472
Bilanzsumme	in T€	184.840	190.617	– 765	191.382
Eigenkapitalquote	in %	41,9	40,3		40,5

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

²⁾ für die Jahre 2010 und 2011

REIT-Eigenkapitalquote					
		31.12.2012	31.12.2011 angepasst¹⁾	Anpassung¹⁾	31.12.2011
Eigenkapital gem. Konzernbilanz		77.393	76.894	-578	77.472
Minderheitsanteile		15.299	14.588	-148	14.736
Eigenkapital gemäß § 15 REITG		92.692	91.482	-726	92.208
Unbewegliches Vermögen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		126.672	129.127	0	129.127
„at equity“ bewertete Beteiligungen		49.469	50.336	-412	50.748
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	1.100	0	1.100
Summe unbewegliches Vermögen		176.141	180.563	-412	180.975
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	in %	52,6	50,7		51,0

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

²⁾ für die Jahre 2010 und 2011

(30) 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.2a 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				
in T€	2012		2011 angepasst¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.828	2.666	4.014	3.948
Tochterunternehmen	9.749	4.636	9.345	4.231
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	13.577	7.302	13.359	8.179
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		1.209		3.225
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-1.447		-1.479
Nettozinsaufwand		-4.647		-4.522
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.242		-853
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.175		4.550

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr.2b)

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		
in T€	2012	2011
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	3.063	3.421
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.959	2.020
Übrige unter je 10%	8.555	7.918
Mietumsätze, gesamt	13.577	13.359

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

in T€	2012		2011	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
Büro	3.828	2.948	4.014	2.989
Einzelhandel	—	5.219	—	4.852
Sonstiges	—	1.582	—	1.504
Umsätze, gesamt	3.828	9.749	4.014	9.345

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:

in T€	2012		2011 angepasst ¹⁾	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
Bewertungsgewinne	818	2.996	1.178	1.179
Bewertungsverluste	–811	–2.052	–292	–1.755
<i>Auflösung immobilienbezogener Abgrenzungen</i>	–3	–930	23	–71
Bewertungsergebnis gesamt	4	14	909	–647
Veräußerungsgewinne (-verluste)	63	–12	99	–74
Saldo Bewertungsergebnis und Veräußerungsergebnisse	67	2	1.008	–721

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

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 2012										
in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen						Gesamt	Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Mieterträge	3.241	69	589	449	1.794	709	4.328	7.938	—	11.179
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	587	54	183	204	502	100	768	1.811	—	2.398
Segmentumsätze	3.828	123	772	653	2.296	809	5.096	9.749	—	13.577
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-7	-7	—	-7
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-874	-7	-468	-669	-1.187	-280	-1.700	-4.311	—	-5.185
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-191	-81	-29	-38	-95	-149	-309	-701	-22	-914
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-164	-99	-12	-2	26	4	-13	-96	39	-221
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	63	—	—	—	—	—	-12	-12	—	51
Bewertungsgewinne	818	—	50	560	1.240	610	536	2.996	—	3.814
Bewertungsverluste	-814	-650	-78	-36	-898	-85	-1.235	-2.982	—	-3.796
Segmentergebnis	2.666	-714	235	468	1.382	909	2.356	4.636	17	7.319
Zentrale Verwaltungskosten	-1.464	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.464
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.445	—	—	—	—	—	—	—	-1.236	1.209
Übriges Beteiligungsergebnis	135	—	—	—	—	—	—	—	-135	—
Nettozinsaufwand	-2.748	-26	-79	-80	-540	3	-1.180	-1.902	3	-4.647
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.242	-1.242
Ertragsteuern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Jahresergebnis 2012	1.034	-740	156	388	842	912	1.176	2.734	-2.593	1.175

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2011 (angepasst)¹⁾

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Mieterträge	3.228	131	548	446	1.690	661	4.103	7.579	—	10.807
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	786	41	182	317	536	113	577	1.766	—	2.552
Segmentumsätze	4.014	172	730	763	2.226	774	4.680	9.345	—	13.359
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-25	-25	—	-25
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-842	-32	-495	-383	-921	-204	-1.703	-3.738	—	-4.580
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-201	-31	-34	-40	-90	-138	-302	-635	17	-819
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-31	-45	25	8	-5	7	15	5	-25	-51
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	99	-74	—	—	—	—	—	-74	—	25
Bewertungsgewinne	1.178	10	170	20	120	—	859	1.179	—	2.357
Bewertungsverluste	-292	—	—	—	-198	-666	-891	-1.755	—	-2.047
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	23	—	15	—	-87	—	-1	-71	—	-48
Segmentergebnis	3.948	—	411	368	1.045	-227	2.634	4.231	-8	8.171
Zentrale Verwaltungskosten	-1.471	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.471
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.099	—	—	—	—	—	—	—	2.159	3.258
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	—	—	—	—	—	—	—	-33	-33
Übriges Beteiligungsergebnis	810	—	—	—	—	—	—	—	-810	—
Nettozinsaufwand	-2.422	-56	-147	-106	-506	4	-1.289	-2.100	—	-4.522
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-890	-890
<i>Anpassung nach IAS 8</i>	—	—	—	—	—	—	—	—	37	37
Jahresergebnis 2011	1.964	-56	264	262	539	-223	1.345	2.131	455	4.550

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

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

in T€	31.12.2012		31.12.2011 angepasst ¹⁾	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	45.904	1.140	47.339	381
Tochterunternehmen	89.307	1.315	92.761	1.805
Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt	135.211	2.455	140.100	2.186
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	49.629	104.992	50.517	111.537
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	184.840	107.447	190.617	113.723

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

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 2012

in T€	Direkt- investitionen FV AG	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	—	—	—	—	—	—	—	142	147
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	—	6.010	7.920	19.170	6.630	43.230	82.960	—	126.672
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399	115	166	186	116	16	400	999	—	1.398
Ertragsteuerforderungen	46	—	—	—	—	—	—	—	19	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	744	23	9	—	97	41	374	544	-60	1.228
Liquide Mittel	998	246	60	870	207	1.061	2.360	4.804	59	5.861
Zwischensumme Segmentvermögen	45.904	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	160	135.371
Anteile an Tochterunternehmen	29.901	—	—	—	—	—	—	—	-29.901	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	2.634	49.469
Vermögenswerte, gesamt	122.640	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	-27.107	184.840
Rückstellungen	-167	-11	-9	-8	-13	-14	-37	-92	-9	-268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-323	-119	-14	-25	-119	-84	-181	-542	—	-865
Sonstige Verbindlichkeiten	-650	-46	-162	-100	-85	-21	-267	-681	-15	-1.346
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-1.140	-176	-185	-133	-217	-119	-485	-1.315	-24	-2.479
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.299	-15.299
Finanzverbindlichkeiten	-33.734	—	-3.200	-1.564	-16.929	—	-27.787	-49.480	230	-82.984
Derivative Finanzinstrumente	-6.564	—	—	—	—	—	-121	-121	—	-6.685
Verbindlichkeiten, gesamt	-41.438	-176	-3.385	-1.697	-17.146	-119	-28.393	-50.916	-15.093	-107.447
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	81.202	208	2.860	7.279	2.444	7.629	17.971	38.391	-42.200	77.393

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2012

Lang	-32.775	—	-2.971	-1.316	-13.273	—	-19.538	-37.098	—	-69.873
Kurz	-959	—	-229	-248	-3.656	—	-8.249	-12.382	230	-13.111
Finanzverbindlichkeiten	-33.734	—	-3.200	-1.564	-16.929	—	-27.787	-49.480	230	-82.984

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2011 (angepasst)¹⁾											
in T€	Direkt- investitionen FV AG	IC 01 IC 03 IC 07 IC 13 BBV 03 BBV 06						Tochterunternehmen Gesamt		Überleitung	Konzern
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	—	—	—	—	—	—	—	—	178	186
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.037	1.510	5.960	7.360	18.040	6.100	44.120	83.090	—	129.127	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	1.100	1.100	—	1.100	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423	127	69	215	168	21	261	861	—	1.284	
<i>Anpassung IAS 8</i>	—	—	-6	—	-3	—	-53	-62	—	-62	
Ertragsteuerforderungen	70	—	—	—	—	—	—	—	5	75	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	223	1	27	5	196	252	494	975	-61	1.137	
<i>Anpassung IAS 8</i>	—	—	-27	—	-117	—	-147	-291	—	-291	
Liquide Mittel	578	225	94	1.283	2.020	1.713	1.753	7.088	59	7.725	
Zwischensumme Segmentvermögen	47.339	1.863	6.117	8.863	20.304	8.086	47.528	92.761	181	140.281	
Anteile an Tochterunternehmen	30.433	—	—	—	—	—	—	—	-30.433	—	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	3.913	50.748	
<i>Anpassung IAS 8</i>	—	—	—	—	—	—	—	—	-412	-412	
Vermögenswerte, gesamt	124.607	1.863	6.117	8.863	20.304	8.086	47.528	92.761	-26.751	190.617	
Rückstellungen	-157	-9	-10	-8	-12	-12	-27	-78	-15	-250	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-165	-128	-114	-32	-277	-49	-237	-837	-5	-1.007	
Sonstige Verbindlichkeiten	-98	-55	-49	-90	-192	-64	-440	-890	-9	-997	
<i>Anpassung IAS 8</i>	23	—	—	—	—	—	16	16	—	39	
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-397	-192	-173	-130	-481	-125	-688	-1.789	-29	-2.215	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.736	-14.736	
<i>Anpassung IAS 8</i>	—	—	—	—	—	—	—	—	148	148	
Finanzverbindlichkeiten	-37.259	-722	-3.239	-1.936	-18.219	—	-29.834	-53.950	182	-91.027	
Derivative Finanzinstrumente	-5.693	—	—	—	—	—	-200	-200	—	-5.893	
Verbindlichkeiten, gesamt	-43.349	-914	-3.412	-2.066	-18.700	-125	-30.722	-55.939	-14.435	-113.723	
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011¹⁾	81.258	949	2.705	6.797	1.604	7.961	16.806	36.822	-41.186	76.894	
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten 2011											
Lang	-30.243	-684	-3.019	-1.144	-17.720	—	—	-22.567	—	-52.810	
Kurz	-7.016	-38	-220	-792	-499	—	-29.834	-31.383	182	-38.217	
Finanzverbindlichkeiten	-37.259	-722	-3.239	-1.936	-18.219	—	-29.834	-53.950	182	-91.027	

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen einer freiwilligen Änderung der Rechnungslegungsmethode nach IAS 8 (siehe Anhang Nr. 2b)

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

Investitionen und Abschreibungen nach Segmenten	2012		2011	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
in T€				
Direktinvestitionen				
als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	683	—	—	—
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	—	–38	199	–22
Direktinvestitionen, gesamt	683	–38	199	–22
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12	—	1.484	—
Tochterunternehmen, gesamt	12	—	1.484	—
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	695	–38	1.683	–22

(31) 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.

Von den der UniCredit S.p.A. sowie der AMMS Komplementär GmbH 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-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH
- WealthCap Real Estate Management GmbH
- H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 2 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG,
- H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG,

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.

Zur IC Immobilien Holding AG und deren Tochtergesellschaften (IC Immobilien Service GmbH, IC Fonds GmbH, IC Beteiligungs-Treuhand GmbH) bestehen umfangreiche Geschäftsbeziehungen bzw. Dienstleistungsverträge.

Weitere nahestehende Unternehmen sind die Aktionäre der IC Immobilien Holding AG, MIM Münchener Immobilien Management GmbH und Kienzle Vermögensverwaltung (bis Mai 2012). An diesen Unternehmen hält Herr Dr. Oscar Kienzle, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und Vorsitzender des Aufsichtsrats der IC Immobilien Holding AG, jeweils einen wesentlichen Stimmrechtsanteil.

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€ 1.209 (2011: T€ 2.266). Zum 31. Dezember 2012 betragen die Darlehensverbindlichkeiten T€ 27.900 (2011: T€ 29.834) und die Verbindlichkeiten aus den Zinsswap- und Zinsbegrenzungsgeschäften T€ 121 (2011: T€ 200). Bei der UniCredit Bank AG bestanden zum 31. Dezember 2012 Bankguthaben in Höhe von T€ 3.420 (2011: T€ 3.458); aus Termingeldanlagen und anderen Guthaben entstanden Zinserträge in Höhe von T€ 11 (2011: T€ 21).

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 Besorgung 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.

Als Vergütung erhält die IC Immobilien Service GmbH 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 mit einer Frist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2013 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-Istmiere 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 einer Million EUR mit 5 %, ab EUR 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 etc. 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 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31. Dezember 2013 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 kauf-

männlicher 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€	2012	2011
Dienstleistungshonorare		
Geschäftsbesorgung (einschließlich Fondsverwaltung)	438	485
Rechnungswesen	146	146
Objektverwaltungsgebühr	225	205
Treuhandgebühren	116	113
Mieter-/Objektvermittlungsprovision	377	86
Baubetreuung	145	74
Übrige	–	1
Aufwendungen und Erträge, gesamt	1.447	1.110

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

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Leistungsverbindlichkeiten	–62	–45
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	–62	–45

Vergütungen des Vorstands

Vorstandsbezüge IFRS		
in T€	2012	2011
Kurzfristig fällige Leistungen	250	229
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	12	11
Anteilsbasierte Wertsteigerungsrechte	13	7
Vorstandsbezüge, gesamt	275	247

Die Vergütungen im abgelaufenen Geschäftsjahr betreffen ausschließlich den Vorstand Frank Schach und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstandsbezüge		
in €	2012	2011
Erfolgsunabhängige Vergütungen		
Festgehalt	212.168	209.000
Sachbezüge und Sonstiges	18.253	12.036
Erfolgsabhängige Vergütungen	32.436	14.921
Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 HGB	262.857	235.957
Aufwand für Altersversorgung	12.352	10.803
Gesamt	275.209	246.760

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

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

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % (zuvor 2 %) der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre (zuvor 4 Jahre) nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.
- aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10 % der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft (neu eingeführt). Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils

um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei

- c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a) und b) 100 % (zuvor 50 %) des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt. Für das Jahr 2012 kommt die Tantieme nach a) pro rata temporis, gerechnet ab dem 1. Oktober 2012, zur Anwendung. Die Tantieme nach b) bezieht sich auf das volle Geschäftsjahr 2012.
- d) ferner aus einer neu eingeführten Tantieme in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestands ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zusätzlich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a) und b) bis zur Abrechnung.

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 2012 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt T€ 27 (2011: T€ 26) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

(32) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine zu berichtenden Ereignisse bekannt geworden.

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

Zuletzt am 15. Januar 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

(34) Inanspruchnahme von § 264 b HGB

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

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

München, den 26. März 2013

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

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 26. März 2013

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a 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 Rechnungslegungsinformationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Teilbereiche, 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 § 315 a 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 26. März 2013

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Volger
Wirtschaftsprüfer

gez. Irlbeck
Wirtschaftsprüfer

Compliance

Aufsichtsrat und Vorstand 112

Bericht des Aufsichtsrats 114

Bericht zur Corporate Governance 116



Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 10/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

seit 1977 Universitätsprofessor (emeritiert 2009)

seit 2002 stellv. 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 Professor 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.

Dr. Oscar Kienzle

(stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

10/2005 – 11/2012 Aufsichtsratsvorsitzender der Real Grundbesitz AG, Unterschleißheim

seit 07/2009 Vorstand der Günther Graf von Hardenberg Stiftung, Baden-Baden

seit 09/2011 Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim

Dr. Oscar Kienzle (geb. 1947) ist Aufsichtsratsvorsitzender der IC Immobilien Holding AG und Gründer der IC GmbH. Bis zum 23. August 2011 war er Vorstandssprecher der IC Immobilien Holding AG. Vor der Gründung der IC im Jahr 1988 war er in verschiedenen Funktionen im Immobilienbereich des WestLB-Konzerns tätig, so u. a. als Geschäftsführer des Fondsinitiators RWI, als Vorstand des europäischen offenen Immobilienfonds EUPIC (heute Rodamco) und zuletzt als Geschäftsführer der WestLB Immobilien Gruppe. Dr. Kienzle war von Beruf Rechtsanwalt. Ein Zweitstudium in Mathematik und Volkswirtschaft schloss er mit dem MBA in Fontainebleau ab. Er ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Christian Hopfer

(Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 7/2007

Laufende Bestellung bis zur Hauptversammlung 2017

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

12/2007 – 11/2012 Vorstand der Real Grundbesitz AG,
Unterschleißheim

seit 12/2012 Geschäftsführer der Real Grundbesitz
GmbH, 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 Schmidt-Bank.

Vorstand**Frank Schaich**

Erstmals bestellt am 17. September 2007

Laufende Bestellung bis zum 30. September 2016

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,

die in den letzten Geschäftsjahren verfolgte Strategie zur Stärkung der finanziellen Stabilität und der Ertragskraft der Fair Value REIT-AG hat sich als richtig und erfolgreich erwiesen.

Dies belegen die verbesserten Kennzahlen der Eigenkapitalquote und des FFO sowie der deutliche Anstieg des Jahresüberschusses und damit der Gewinnausschüttung.

Der Aufsichtsrat hat die darauf gerichteten Bemühungen des Vorstandes und der Mitarbeiter durch aktive Einbindung in die strategische und operative Planung nachhaltig unterstützt.

Unser Ziel ist darauf gerichtet, diese positive Entwicklung weiter voranzutreiben.

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 seiner strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung des volatilen Kapitalmarktumfeldes.

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 Unternehmensentwicklung, 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 2012 fanden sechs 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 Ergebnisent-

wicklung 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 zuletzt im Mai 2012 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 15. Januar 2013 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB wurde vom Vorstand am 22. Januar 2013 abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Verlängerung des Vorstandsvertrages

Der Aufsichtsrat hat den Vertrag mit dem Alleinvorstand, Herrn Frank Schaich, mit Wirkung zum Oktober 2012 um vier Jahre verlängert. Die vereinbarte Vergütung ist im Vergütungsbericht dargestellt. Insbesondere wurde den Vorgaben des Corporate Governance Codex stärker Rechnung getragen.

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 14. Mai 2012 gewählten Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Zweigniederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2012 inkl. der jeweiligen Lageberichte sowie den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zum Einzelabschluss in seiner Sitzung vom 21. März 2013. 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 21. März 2013 den Jahresabschluss festgestellt hat. Der Konzernabschluss wurde im Rahmen einer weiteren Aufsichtsratssitzung am 26. März 2013 gebilligt.

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.

München, den 26. März 2013

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Heinz Rehkugler



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 2012 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 am 15. Mai 2012 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 während der Laufzeit des geltenden Anstellungsvertrages (Oktober 2012 bis September 2016) zusammen aus einer Grundvergütung von 220.000 € p. a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen Altersversorgungsbeitrag in Höhe von 10 % des Grundgehaltes und Stellung eines PKW in der Preisklasse bis 50.000 € netto zur dienstlichen und privaten Nutzung) sowie aus drei variablen Vergütungsbestandteilen.

Die variablen Vergütungsbestandteile bestehen

- a) aus einer dividendenbasierten Vergütung in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft. Diese variable Vergütung wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum konzernbilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. In Höhe des prozentualen Discounts erfolgt die variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel.
- b) aus einer zusätzlichen Bar-Tantieme in Höhe von 10 % der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr (Oktober 2012 bis Oktober 2013) die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert, wobei

- c) der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach a) und b) 100 % des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge) beträgt. Für das Jahr 2012 kommt die Tantieme nach a. pro rata temporis, gerechnet ab dem 1. Oktober 2012, zur Anwendung. Die Tantieme nach b) bezieht sich auf das volle Geschäftsjahr 2012.
- d) ferner aus einer Tantieme in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden des Vorstandes erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Grundvergütung ohne Nebenleistungen zuzüglich des Jahresdurchschnitts der variablen Vergütungen nach a) und b) bis zur Abrechnung.

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.

Director's Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind im Geschäftsjahr 2012 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden:

Director's Dealings 2012					
Meldepflichtige Person	Datum des Geschäfts	Transaktion	Anzahl in Stück	Preis je Aktie in €	Volumen in €
Dr. Oscar Kienzle	22.11.2012	Kauf	2.500	4,30	10.750

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 inkl. 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)	225.147	
Gesamt	228.175	2,43

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 und der Mitglieder des Aufsichtsrates, 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 15. Januar 2013 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 15. Mai 2012) 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 15. Mai 2012 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). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um die Mitglieder des Aufsichtsrats zu einem verantwortungsbewussteren Handeln anzuhalten, da diese ohnehin aufgrund ihres Amtes zu einem verantwortungsbewussten Handeln im Sinne der Gesellschaft verpflichtet sind, und dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts eventuell potentielle Kandidaten für das Aufsichtsratsamt von der Übernahme des Amtes abhalten könnte.
- **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, Zusammensetzung des Aufsichtsrats** Für Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsratsstätigkeit zur Verfügung stehen soll. Der Aufsichtsrat hat die konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, die auch die Vielfalt (Diversity) und insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen sollen, bisher noch nicht benannt und sieht dies zunächst auch nicht vor (Ziffer 5.4.1 DCGK), da der Aufsichtsrat starre Quotenregelungen nicht für förderlich hält, sondern bei der Zusammensetzung im Interesse der Gesellschaft hauptsächlich auf die fachliche Kompetenz, Erfahrung und Integrität der Kandidaten achten und erst danach weitere Kriterien berücksichtigen wird.
- **Ausschüsse** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).

Finanzierung und Portfolio 120

Finanzverbindlichkeiten im Detail 120

Anlage zum Konzernlagebericht 122

Methodik der Immobilienbewertung 122

Einzelobjektinformationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG 124

Glossar 130

Finanzkalender 132

Impressum 132

Finanzverbindlichkeiten Assoziierte Unternehmen								LTV [%]		DSCR [%]	
zum 31. Dezember 2012			Buchwert gem. IFRS gesamt [T€]	Fest bis	Effektiv- zins [%]	Bank- marge [%]	Derivat	Max.	Ist	Min.	Ist
Kurzname	Objekt	Bank									
BBV 14	Portfolio	DG Hypothekenbank	-46.300	31.03.2016	var.	1,25	Cap	n/a	—	n/a	—
Total BBV 14			-46.300								
IC 12	Chemnitz	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.121	15.09.2016	5,23	—	—	50	29	120	206
Total IC 12			-2.121								
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-153	31.12.2013	5,06	—	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-859	31.12.2016	5,23	—	—	n/a	—	n/a	—
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-124	31.12.2016	5,23	—	—	n/a	—	n/a	—
Total BBV 02			-1.136								
IC 15	Chemnitz (Arb.amt)	HSH Nordbank	-4.746	30.11.2013	var.	2,50	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Quickborn ¹⁾	Hypothekenbank Frankfurt AG	-8.090	31.12.2012	5,10	—	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-2.936	30.11.2013	var.	2,50	—	n/a	—	n/a	—
IC 15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.063	31.12.2014	4,67	—	—	n/a	—	n/a	—
Total IC 15			-18.835								
BBV 10	Eisenhüttenstadt	BBV Lebensversicherung	-24.175	31.12.2013	4,50	—	—	n/a	—	n/a	—
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-41.271	31.12.2013	6,21	—	Swap	n/a	—	n/a	—
Total BBV 10			-65.446								
BBV 09	Portfolio	Deutsche Hypothekenbank	-67.820	31.12.2013	6,48	—	Swap	n/a	—	n/a	—
Total BBV 09			-67.820								
Zwischensumme			-201.658								
Auflösung Marktbewertungsdifferenz und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren			90								
Summe Assoziierte Unternehmen			-201.568								
Anteil Fair Value			- 71.772								

¹⁾ Ablösung des bisherigen Darlehensgebers durch neuen Darlehensgeber Sparkasse Südholstein erfolgte am 22. Februar 2013 (Zinssatz 2,71% p.a., Laufzeit bis 30.01.2018).

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 2012 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 den Valuation Standard (VS) 3.2 RICS Valuation Standards (8. Auflage) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, 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 wachstumsimpliziten 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 Marktwernermittlung 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.

Marktinstabilität

Gemäß der Richtlinie 1 der RICS Valuation Standards weist CBRE in ihren Gutachten vom 15. Januar 2013 und 18. Februar 2013 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 2012

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2011 [T€]	Marktwert 31.12.2012 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Direktinvestitionen											
Appen Hauptstr. 56 e/d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	245	244	-0,4	6,80	6,30	212
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.150	1.190	3,5	6,90	6,40	997
Bad Segeberg Oldesloer Str. 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	9.000	9.100	1,1	6,90	6,50	9.184
Barmstedt Königstr. 19–21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.390	1.400	0,7	7,00	6,50	1.264
Boostedt Bahnhofstr. 14	n/a	Büro	1989	2005	1.006	127	126	-0,8	6,50	6,00	114
Bornhöved Am alten Markt 9a	n/a	Büro	1991	2005	873	669	665	-0,6	6,70	6,20	664
Ellerbek Pinneberger Str. 155	n/a	Büro	1985	2001	1.708	357	354	-0,8	6,60	6,10	356
Geschendorf Dorfstraße 29	n/a	Büro	1985	2006	1.154	238	239	0,4	6,80	6,30	316
Helgoland Friesenstr. 59	n/a	Büro	1986	2000	194	559	561	0,4	6,50	6,00	488
Henstedt-Ulzburg Hamburger Str. 83	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.090	1.100	0,9	6,80	6,40	1.005
Kaltenkirchen Holstenstr. 32	n/a	Büro	1978	2005	1.893	1.850	1.870	1,1	7,25	6,75	1.581
Kölln-Reisiek Köllner Chaussee 27	n/a	Büro	1990	2001	1.004	184	184	0,0	7,10	6,60	168
Leezen Hamburger Str. 40	n/a	Büro	1989	2005	886	196	195	-0,5	7,10	6,60	174
Neumünster Ehdorfer Str. 153	n/a	Büro	1971	2003	1.685	254	259	2,0	7,50	7,00	346
Neumünster Kuhberg 11–13	n/a	Büro	1989	2005	5.286	14.900	15.100	1,3	7,20	6,70	11.808
Neumünster Röntgenstr. 118, 120	n/a	Büro	1972	1998	2.481	278	282	1,4	7,50	7,00	534
Norderstedt Ulzburger Str. 363 d/e	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.570	1.580	0,6	6,80	6,40	1.340
Norderstedt Ulzburger Str. 545/547	n/a	Büro	1960	—	1.313	784	680	-13,3	7,60	7,10	992
Pinneberg Damm 49	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.320	2.710	16,8	6,80	6,30	1.718
Quickborn Kieler Str. 100	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.560	1.570	0,6	6,60	6,10	1.309
Sparrieshoop Rosenstr. 15	n/a	Büro	1961	1999	984	200	203	1,5	7,30	6,80	237
Tornesch Willy-Meyer-Str. 3–5	n/a	Büro	1977	2003	970	628	631	0,5	6,80	6,30	657
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	663	659	-0,6	6,60	6,10	787
Uetersen Wassermühlenstr. 5	n/a	Büro	2001	—	2.348	1.800	1.810	0,6	6,90	6,40	1.726
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	1.010	1.000	-1,0	7,20	6,70	1.346
Zwischensumme Direktinvestitionen					49.999	43.022	43.712	1,6			39.321

Anteil Fair Value REIT-AG												
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2011 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2012 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]
—	21	21	100,00	245	244	-0,4	5,0	100,0	21	21	8,4	8,4
—	85	85	100,00	1.150	1.190	3,5	11,8	100,0	85	85	7,1	7,1
358	624	650	100,00	9.000	9.100	1,1	10,7	95,9	624	650	6,9	7,1
—	98	98	100,00	1.390	1.400	0,7	11,4	100,0	98	98	7,0	7,0
—	11	11	100,00	127	126	-0,8	5,0	100,0	11	11	8,8	8,8
—	54	54	100,00	669	665	-0,6	4,6	100,0	54	54	8,2	8,2
—	27	27	100,00	357	354	-0,8	4,2	100,0	27	27	7,6	7,6
—	21	21	100,00	238	239	0,4	3,9	100,0	21	21	8,8	8,8
14	36	38	100,00	559	561	0,4	10,6	96,1	36	38	6,4	6,7
—	76	76	100,00	1.090	1.100	0,9	13,0	100,0	76	76	6,9	6,9
—	130	130	100,00	1.850	1.870	1,1	12,9	100,0	130	130	7,0	7,0
—	16	16	100,00	184	184	0,0	5,0	100,0	16	16	8,9	8,9
—	17	17	100,00	196	195	-0,5	5,0	100,0	17	17	8,7	8,7
—	25	25	100,00	254	259	2,0	3,8	97,6	25	25	9,5	9,7
95	1.007	1.016	100,00	14.900	15.100	1,3	12,6	99,0	1.007	1.016	6,7	6,7
—	30	30	100,00	278	282	1,4	4,4	100,0	30	30	10,7	10,7
43	110	112	100,00	1.570	1.580	0,6	11,3	98,6	110	112	7,0	7,1
196	66	69	100,00	784	680	-13,3	1,1	94,3	66	69	9,6	10,2
764	110	208	100,00	2.320	2.710	16,8	10,7	53,1	110	208	4,1	7,7
—	106	106	100,00	1.560	1.570	0,6	13,0	100,0	106	106	6,8	6,8
—	18	18	100,00	200	203	1,5	3,4	100,0	18	18	8,9	8,9
—	60	60	100,00	628	631	0,5	3,2	100,0	60	60	9,5	9,5
78	52	57	100,00	663	659	-0,6	4,4	90,9	52	57	7,8	8,6
—	131	131	100,00	1.800	1.810	0,6	10,5	100,0	131	131	7,3	7,3
198	76	96	100,00	1.010	1.000	-1,0	4,5	78,9	76	96	7,6	9,6
1.746	3.006	3.173		43.022	43.712	1,6	10,5	94,7	3.006	3.173	6,9	7,3

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2012

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2011 [T€]	Marktwert 31.12.2012 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Tochterunternehmen											
Teltow Rheinstr. 8	IC 07	Büro	1995	—	5.324	7.360	7.920	7,6	7,25	6,50	9.731
Neuss Im Taubental 9–17	IC 03	Sonstiges	1990	—	19.428	5.960	6.010	0,8	9,10	8,60	12.064
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 1	BBV 06	Handel	1990	—	5.513	1.090	1.080	–0,9	8,00	7,30	1.496
Ahaus-Wüllen Andreasstr. 3–7	BBV 06	Handel	1973	—	13.036	3.730	3.690	–1,1	7,75	7,40	3.915
Altenberge Marktplatz 3	BBV 06	Handel	1986	—	1.756	850	770	–9,4	7,60	6,80	1.285
Emmerich Heerenbergerstr. 51	BBV 06	Handel	1987	—	4.314	820	660	–19,5	9,10	8,60	1.415
Hannover Hinüberstr. 6	BBV 06	Sonstiges	1981	2006	3.204	19.300	19.600	1,6	7,00	6,30	19.460
Köln Köhlstr. 8	BBV 06	Sonstiges	1982	—	40.591	9.280	8.600	–7,3	8,75	8,20	23.626
Krefeld Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12	BBV 06	Handel	1990	—	8.417	4.240	4.070	–4,0	7,75	7,25	4.575
Lippetal-Herzfeld Lippestr. 2	BBV 06	Handel	1990	—	3.155	1.610	1.570	–2,5	7,50	7,10	1.452
Meschede Zeughausstr. 13	BBV 06	Handel	1989	—	1.673	450	460	2,2	7,10	6,70	1.095
Waltrop Bahnhofstr. 20a–e	BBV 06	Handel	1989	—	1.742	2.750	2.730	–0,7	7,70	7,10	2.124
Köln Marconistr. 4–8	BBV 03	Sonstiges	1990	—	13.924	3.170	3.780	19,2	8,20	7,70	9.640
Weyhe-Leeste Hauptstr. 51–55	BBV 03	Handel	1989	2005	11.248	2.930	2.850	–2,7	7,75	7,25	3.141
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	IC 13	Sonstiges	1996	—	14.727	6.360	7.530	18,4	8,50	7,90	10.940
Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 52	IC 13	Büro	1996	—	4.705	8.050	7.940	–1,4	7,80	7,40	7.293
Potsdam Großbeerenstr. 231	IC 13	Büro	1995	—	2.925	3.630	3.700	1,9	7,20	6,60	3.824
Zwischensumme Tochterunternehmen					155.682	81.580	82.960	1,7			117.075
Konzern, gesamt					205.681	124.602	126.672	1,7			156.397

Bestandsportfolio

zum 31. Dezember 2012

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moderni- sierung	Grund- stücksfläche [m ²]	Marktwert 31.12.2011 [T€]	Marktwert 31.12.2012 [T€]	Veränderung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2012 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]
Assoziierte Unternehmen											
Berlin Carnotstr. 5–7	BBV 14	Büro	1995	—	4.583	15.500	15.300	–1,3	6,60	6,25	9.836
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV 14	Büro	1997	—	4.134	7.600	7.420	–2,4	8,10	7,60	8.852
Rostock Kröpelin Str. 26–28	BBV 14	Handel	1995	—	7.479	62.200	62.500	0,5	6,30	5,90	19.307
Erlangen Henkestr. 5	BBV 02	Handel	1984	—	6.350	1.380	1.470	6,5	8,00	7,50	2.770
Chemnitz Hartmannstr. 3a–7	IC 12	Büro	1997	—	4.226	6.810	7.270	6,8	7,20	6,40	8.381
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC 15	Büro	1998	—	4.718	4.160	4.000	–3,8	7,50	7,00	5.845
Chemnitz Am alten Bad 1–7 Theaterstr. 34a	IC 15	Büro	1997	—	3.246	6.130	6.000	–2,1	6,50	6,10	5.110
Dresden Königsbrücker Str. 121a	IC 15	Sonstiges	1997	—	4.242	12.400	11.900	–4,0	7,40	6,90	11.554
Quickborn Pascalkehe 15/15a	IC 15	Büro	1997	—	9.129	13.900	13.700	–1,4	6,90	6,50	10.570
Ahaus Zum Rötoring 5–7	BBV 10	Handel	1989	—	3.884	1.620	1.590	–1,9	8,50	8,00	2.054
Celle Vor den Führen 2	BBV 10	Handel	1992	—	21.076	11.700	11.300	–3,4	8,20	7,70	10.611
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV 10	Handel	1993	—	96.822	44.100	35.700	–19,0	8,70	8,20	30.539
Genthin Altmärker Str. 5	BBV 10	Handel	1998	—	3.153	660	780	18,2	7,75	7,25	1.275
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV 10	Büro	1994	—	6.003	15.400	15.200	–1,3	7,70	7,20	13.657
Münster Hammer Str. 455–459	BBV 10	Handel	1991	—	15.854	8.050	7.900	–1,9	7,60	7,00	7.353
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV 10	Handel	1989	—	7.502	3.390	3.280	–3,2	8,20	7,75	4.207
Rheda-Wiedenbrück Klingelbrink 10	BBV 10	Handel	1991	—	2.455	2.750	2.690	–2,2	7,15	6,70	2.235
Wittenberg Lerchenberg- str. 112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV 10	Handel	1994	—	20.482	20.300	20.700	2,0	7,00	6,50	14.710
Bad Salzungen Leimbacher Str. 97/99	BBV 09	Handel	1992	—	22.979	13.400	12.700	–5,2	7,40	6,90	10.985
Eisenach Mühlhäuser Str. 100	BBV 09	Handel	1994	—	44.175	45.300	44.200	–2,4	7,65	6,95	37.400
München Putzbrunner Str. 71/73, Fritz-Erler-Str. 3	BBV 09	Büro	1986	—	10.030	31.600	22.200	–29,7	10,00	8,50	19.018
Naumburg Weißenfelder Str. 70	BBV 09	Handel	1993	—	20.517	19.600	18.600	–5,1	7,60	7,20	15.180
Weilburg An der Backstania 1	BBV 09	Handel	1994	—	17.211	9.800	9.460	–3,5	7,70	7,00	8.145
Zwischensumme Assoziierte Unternehmen					340.250	357.750	335.860	–6,1			259.594
Bestandsportfolio, gesamt					545.931	482.352	462.532	–4,1			415.991

												Anteil Fair Value REIT-AG	
Leerstand [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]	Anteiliger Marktwert 31.12.2011 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2012 [T€]	Veränderung [%]	Ø-Gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mieterttrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	
88	1.258	1.269	45,12	6.993	6.903	-1,3	2,8	99,1	567	573	8,2	8,3	
32	725	741	45,12	3.429	3.348	-2,4	1,3	97,9	327	334	9,8	10,0	
612	4.390	4.478	45,12	28.063	28.199	0,5	4,8	98,0	1.981	2.020	7,0	7,2	
—	218	218	41,39	566	608	7,4	3,5	100,0	90	90	14,8	14,8	
1.891	464	613	40,95	2.747	2.977	8,4	3,2	75,8	190	251	6,4	8,4	
40	460	461	39,08	1.620	1.563	-3,5	2,9	99,6	180	180	11,5	11,5	
827	374	460	39,08	2.387	2.345	-1,8	1,7	81,3	146	180	6,2	7,7	
—	904	904	39,08	4.828	4.650	-3,7	16,5	100,0	353	353	7,6	7,6	
—	1.141	1.146	39,08	5.413	5.354	-1,1	4,2	99,6	446	448	8,3	8,4	
—	142	142	38,43	623	611	-1,9	1,9	100,0	55	55	9,0	9,0	
—	978	978	38,43	4.497	4.343	-3,4	8,1	100,0	376	376	8,7	8,7	
599	4.243	4.481	38,43	16.950	13.721	-19,0	2,5	94,7	1.631	1.722	11,9	12,6	
138	75	84	38,43	254	300	18,2	5,0	89,4	29	32	9,6	10,7	
6.245	810	1.464	38,43	5.919	5.842	-1,3	2,2	55,3	311	563	5,3	9,6	
—	716	716	38,43	3.094	3.036	-1,9	6,1	100,0	275	275	9,1	9,1	
—	302	302	38,43	1.303	1.261	-3,2	1,7	100,0	116	116	9,2	9,2	
300	201	223	38,43	1.057	1.034	-2,2	4,8	90,3	77	86	7,5	8,3	
872	1.645	1.712	38,43	7.802	7.956	2,0	8,3	96,1	632	658	7,9	8,3	
—	962	962	25,17	3.373	3.196	-5,2	9,1	100,0	242	242	7,6	7,6	
—	3.485	3.485	25,17	11.401	11.125	-2,4	11,6	100,0	877	877	7,9	7,9	
—	4.391	4.391	25,17	7.953	5.587	-29,7	1,0	100,0	1.105	1.105	19,8	19,8	
—	1.743	1.743	25,17	4.933	4.681	-5,1	5,8	100,0	439	439	9,4	9,4	
—	839	839	25,17	2.467	2.381	-3,5	5,3	100,0	211	211	8,9	8,9	
11.645	30.469	31.814		127.671	121.022	-5,2	5,0	95,3	10.658	11.187	8,8	9,2	
24.308	40.791	42.882		217.717	212.878	-2,2	5,7	94,4	17.863	18.928	8,4	8,9	

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“, kapitalmarktrelevanter 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 Nachfrager- 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 Ertragsituation 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 Finanzderivaten; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandshalters.

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.

Fair Value Englisch für 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 aufgezinnt.

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 Bestandhaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Im Gegenzug für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen werden auf Ebene der REIT-Gesellschaft grundsätzlich keine Körperschaft- 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 computer-gestützte 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 und Impressum

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

8. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
16. Mai 2013	Jahreshauptversammlung, München
8. August 2013	Halbjahresbericht 2013
7. November 2013	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2013
11. November 2013	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

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: 27. März 2013

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

Bildquellen

Fair Value REIT-AG

Konzeption, Design und Realisierung

KMS TEAM GmbH
 www.kms-team.com

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. 089/9292815-01
Fax 089/9292815-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de