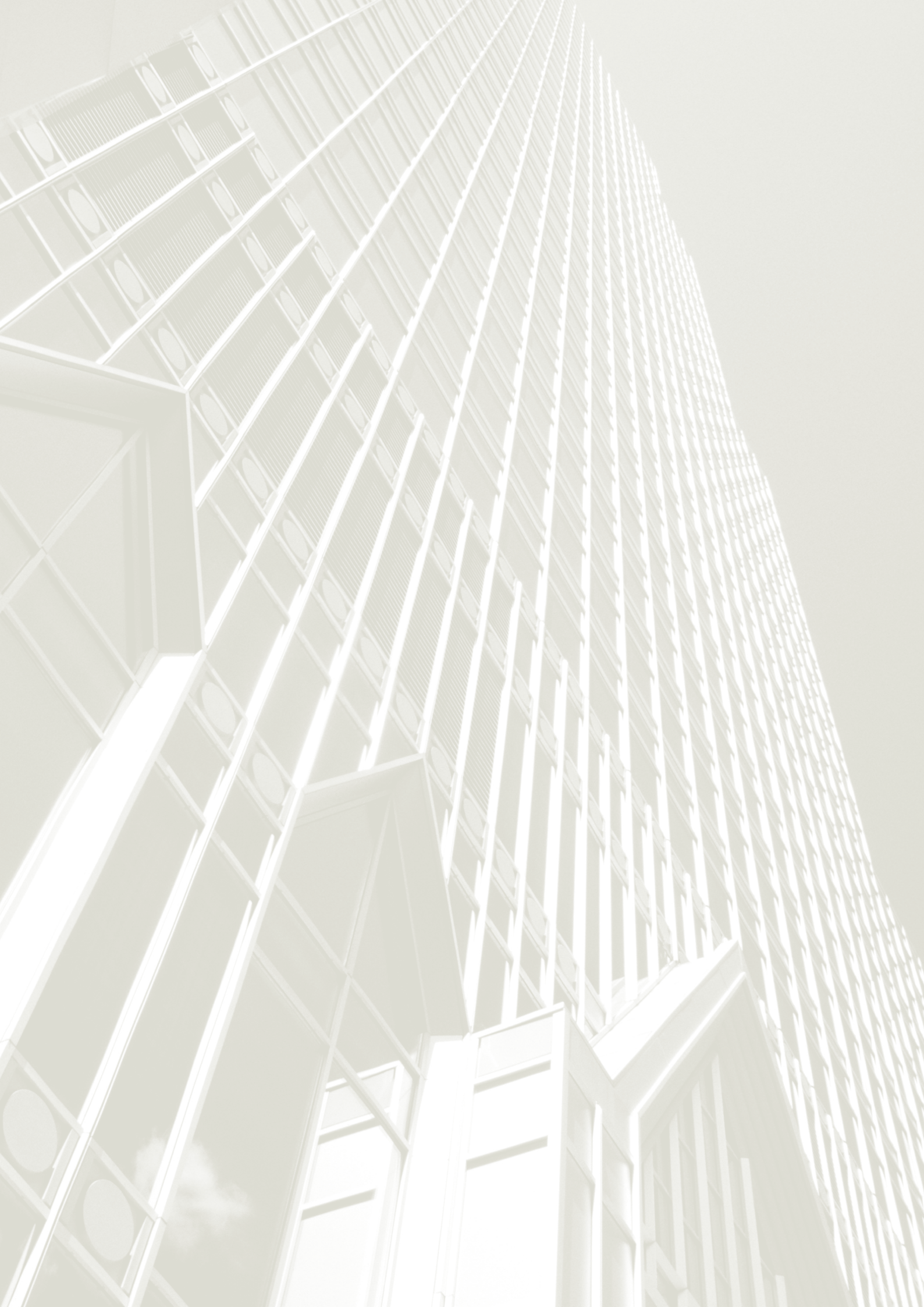




## fairvesta Leistungsbilanz 2011.







<b>Vorwort</b> .....	<b>04</b>
<b>I. fairvesta im Überblick</b> .....	<b>06</b>
<b>II. Unternehmensstruktur</b> .....	<b>08</b>
<b>III. fairvesta Historie</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. Die fairvesta Geschäftsleitung</b> .....	<b>11</b>
<b>V. fairvesta in Zahlen</b> .....	<b>12</b>
<b>VI. Wirtschaftsprüfertestat</b> .....	<b>16</b>

### Rechtlicher Hinweis

Die Leistungsbilanz der fairvesta Immobilienfonds für Privatanleger wurde nach den VGF-Leitlinien (VGF: Verband Geschlossene Fonds e.V.) zur Erstellung von Leistungsbilanzen in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, erstellt. In dieser Leistungsbilanz sind alle aktuellen Immobilienhandelsfonds enthalten, die die fairvesta Unternehmensgruppe für Privatanleger aufgelegt hat. Nachfolgend finden Sie die wesentlichen Angaben aus der testierten Leistungsbilanz zum Stichtag 31.12.2011. Die Jahresabschlüsse der einzelnen Fondsgesellschaften können bei Bedarf bei fairvesta, Tübingen, eingesehen oder auf Anfrage übersandt werden.

Bitte beachten Sie, dass die VGF Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für das Segment der Immobilienhandelsfonds dem Grunde nach ungeeignet sind, da diese in ihrer Struktur vornehmlich auf jeweils im Voraus bereits bei Prospektstellung bekannte Assets, nicht jedoch auf sog. „Blind Pool Fonds“ abgestellt sind. Die Aussagekraft wäre also erheblich begrenzt, da ein sog. Soll/Ist-Vergleich ein nicht aussagekräftiges Bild zeichnet. Aus diesem Grunde haben wir uns erlaubt, unsere Leistungsbilanz um zusätzliche Inhalte und Informationen zu erweitern und diese im Rahmen eines Wirtschaftsprüfertests bestätigen zu lassen.

# Vorwort.



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Leistungsbilanz 2011 möchten wir Sie über den derzeitigen Verlauf der aufgelegten Beteiligungsprodukte der fairvesta-Unternehmensgruppe für Privatanleger informieren. Zugleich nutzen wir die Gelegenheit, Sie über die geplante weitere Unternehmensentwicklung, sowie über Markttendenzen zu unterrichten.

Das Geschäftsjahr 2011 war für fairvesta das bis dahin Beste seiner Firmengeschichte. Während die Beteiligungsbranche mit rückläufigen Umsatzzahlen zu kämpfen hatte, konnte fairvesta in 2011 ein enormes Umsatzplus verzeichnen. Insgesamt wurden 171,3 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein eindrucksvolles Wachstum von über 70 Prozent.

Das zentrale Anlagekriterium für private und institutionelle Investoren im Jahr 2011 war die Sicherheit. Der „Run“ auf Immobilien hielt an. Während große Fondsgesellschaften sich bei Core-

Objekten einen regelrechten Verdrängungswettbewerb lieferten, konnte die fairvesta Unternehmensgruppe stark wachsen und sorgte für viel Freude bei ihren Anlegern.

Unseren Immobilienankäufern gelangen gleich mehrere Schnäppchen, darunter auch ganze Portfolios bis zu 50 Millionen Euro an unterschiedlichen Standorten. Alle Objekte wurden in vollständiger Übereinstimmung mit den Investitionskriterien und ausschließlich mit Eigenkapital erworben. Die Kriterien, die jedes Objekt oder Portfolio erfüllen muss, sind:

- Der Einkaufspreis darf 70% des aktuell ermittelten Verkehrswertes nicht überschreiten (es muss ein aktuelles Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters vorliegen) bzw. darf nicht mehr als das 9,9-fache der Jahresnettokaltmiete betragen.
- Der Ist-Mietertrag (also unter Berücksichtigung eines eventuellen Leerstandes) muss mindestens 10 Prozent pro Jahr bezogen auf den Einkaufspreis betragen.



- fairvesta kauft nur Qualitätsimmobilien in guter Lage. Es wird nur gekauft, wenn sowohl Makro- als auch Mikrolage für das Objekt sprechen.

Die strikte Einhaltung dieser Kriterien legt den Grundstein für die spätere Rendite. Wie erfreulich hoch diese sein kann, haben die Anleger des „fairvesta zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH“ erfahren. Zum 30. Juni 2011 wurde der Fonds nach fünf Jahren plangemäß aufgelöst. Anleger erhielten das Anlagekapital und den Ertrag in Höhe von 12,37 Prozent pro Jahr ausgezahlt. Dies ist umso beachtlicher, wenn man berücksichtigt, welche Auswirkungen die Wirtschafts- und Finanzkrise auf die unterschiedlichen Anlageklassen hatte.

Mit diesem Ergebnis haben wir uns in der Spitzengruppe der Geschlossenen Fonds in Deutschland etabliert. Das bestätigte uns auch das unabhängige Analysehaus „CHECK“, der unseren Immobilienhandelsfonds Mercatus IX unter die Lupe nahm. Unser Fonds wurde mit einer Bestnote 1,21 ausgezeichnet – eine Wertung, die bis dato kein anderer Fonds erreicht hat. Dieses außergewöhnliche gute Ergebnis ist auf eine lückenlos von unabhängigen Wirtschaftsprüfern testierte und transparente Leistungsbilanz zurückzuführen, mit welcher fairvesta „Investmentgrade“ erreicht hat. fairvesta erfüllt damit hinsichtlich Transparenz und Controlling-Qualität sogar die Ansprüche börsennotierter Unternehmen. Das Fazit der Experten zu Mercatus IX: „Ein erfolgsorientiertes Opportunity-Immobilienbeteiligungsangebot in Deutschland, getragen von einem versierten Immobilienhandelsvermarktungsteam, das nachhaltig werterhöhende Aufholpotenziale aus optimierbar vernachlässigten Immobilien mobilisiert und belegbar überdurchschnittliche Cash Flows erzielt.“

In unserer Unternehmensgruppe werden alle wesentlichen Bereiche durch fachlich qualifiziertes Personal im Asset Management, Facility Management, Vermietungsmanagement bis hin zum Immobilien An- und Verkauf und Asset- und Portfoliomanagement abgedeckt. Um auch in Zukunft weiterhin expandieren zu können und die Qualität der erforderlichen Prozesse sicherzustellen, legt fairvesta großen Wert auf die Qualifikation Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter in den einzelnen

Fachbereichen. Um den eigenen hochqualifizierten Personalbedarf auch in Zukunft abdecken zu können, haben wir eine Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden Württemberg in Mannheim, der Steinbeis Hochschule Berlin sowie mit der Deutschen Immobilien Akademie Freiburg (DIA) ins Leben gerufen.

Neu bei fairvesta war auch die Assetklasse der Immobilienanleihen. Die in 2011 erstmals angebotene Immobilienanleihe „Maximus“ konnte aus dem Stand heraus beachtliche Erfolge feiern und erreichte eine Zeichnungssumme von mehr als 10 Millionen Euro. Somit beträgt die Eigenkapitalplatzierung von fairvesta in 2011 ca. 184 Millionen Euro, was sogar einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von über 80 Prozent entspricht. Der Erfolg spricht sich rum: Allein im Jahr 2011 haben 3.116 Kunden fairvesta ihr Vertrauen geschenkt. Dass die intelligente Verbindung aus Sicherheit und Rendite auch nachhaltig ist, zeigt die hohe Zahl der Mehrfachzeichnungen. Rund 15 Prozent der Anleger zeichneten in 2011 erneut ein Beteiligungsangebot von fairvesta, nachdem sie in den Jahren zuvor bereits in einen der Vorgängerfonds investiert haben.

Wir bedanken uns für das Anlegervertrauen und freuen uns, Sie als Investor auch in einem unserer künftigen Fonds begrüßen zu können. Ein besonderer Dank gilt unseren Vertriebspartnern und Mitarbeitern. Sie haben mit ihrem Wissen und Einsatz erheblich zum Erfolg unserer Fondsprodukte beigetragen.

Herzliche Grüße,  
Ihr



Hermann Geiger

# fairvesta im Überblick.





Die fairvesta-Unternehmensgruppe ist ein internationales Immobilien- und Beteiligungsunternehmen mit Aktivitäten in Deutschland, Österreich, der Schweiz, dem Fürstentum Liechtenstein, Belgien, den Niederlanden, Luxemburg, Italien und Frankreich. Sitz des Unternehmens ist Tübingen.

Spezialisiert auf den Handel mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien hat sich fairvesta seit der Gründung im Jahre 2002 zu einem der führenden Anbieter im Segment Geschlossener Immobilienfonds entwickelt. Das geht aus den in 2012 veröffentlichten Branchenzahlen des Verbands Geschlossener Fonds hervor. Bis Mitte 2012 wurden bereits elf Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von 600 Mio. Euro erfolgreich platziert und realisiert. Die bisher erwirtschaftete Rendite lag im Durchschnitt deutlich im zweistelligen Bereich. Auch im laufenden Geschäftsjahr setzen wir unsere erfolgreiche Handlungsweise konsequent fort, mit der Emission unseres neuen Immobilienhandelsfonds fairvesta Mercatus X.

fairvesta ist spezialisiert auf den Nischenmarkt des Immobilienhandels, und nutzt Sondersituationen, wie z. B. Bankverwertungen, Erbaueinandersetzungen oder Zwangsversteigerungen, um Immobilien besonders günstig zu erwerben und wieder zum Marktwert mit Gewinn zu verkaufen. Durch den intelligenten Zusammenschluss vieler Investoren bietet fairvesta dabei die Möglichkeit, sich an besonders attraktiven Objekten zu beteiligen, die aufgrund ihres Wertes sonst ausschließlich institutionellen Anlegern vorbehalten bleiben.

Verantwortlich für diesen Erfolg ist ein ausgezeichnetes Management-Team mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bankensektor, im Immobilienmanagement, beim Vertrieb und in der Fondsverwaltung.

Organisatorisch ist fairvesta unterteilt in verschiedene Dienstleistungsunternehmen, die das operative Geschäft abwickeln, sowie in die einzelnen Beteiligungsgesellschaften fairvesta I bis VI, Mercatus VII-X, Chronos I, Lumis I und fairvesta Private Placement. Im Dialog mit namhaften Gesellschaften aus dem Banken- und Versicherungsbereich wurden wir bereits in den vergangenen Jahren motiviert, als Asset Manager für Immobili-

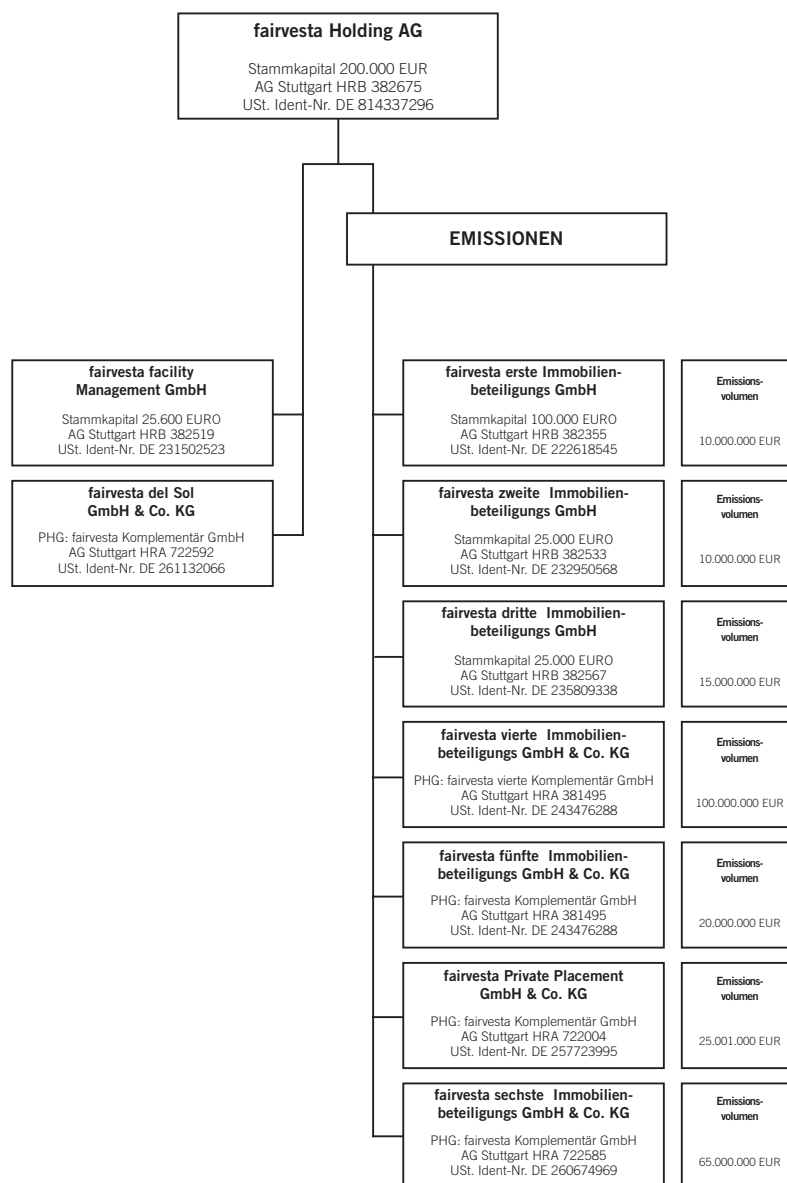
eninvestitionen Portfolien internationaler Fondsgesellschaften und institutioneller Anleger mitzubetreuen. Zusammen mit namhaften Partnern haben wir seit 2010 eine attraktive Auswahl an Wertpapieren emittiert, sowie eine internationale Vermögensverwaltungsgesellschaft mit EU-Pass erworben. fairvesta zeichnet jeweils als Asset Manager verantwortlich. Auch bei der neuen Produktgeneration bleibt alles beim Alten: wo fairvesta draufsteht, ist auch fairvesta drin.

Als Asset Manager machen wir, was wir seit jeher am besten können: Gewinne mit Immobilien!

Unsere zahlreichen Anleger und Vertriebsmitarbeiter haben wir überzeugt durch konsequente Qualität und konsequente Leistung. Unsere neuen Partner haben wir überzeugt mit harten Fakten!

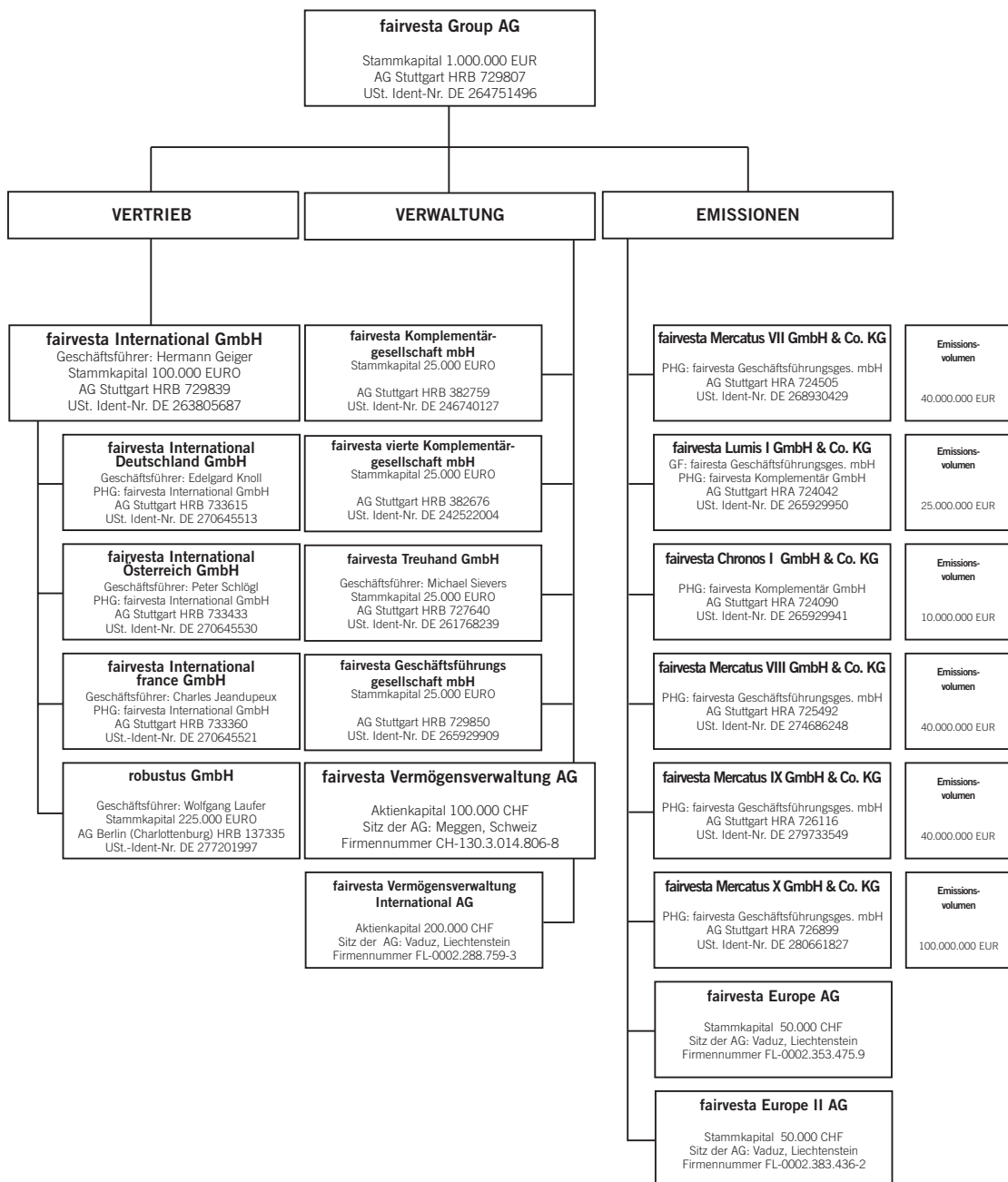
Denn unsere Ergebnisse sprechen für sich.

# Unternehmensstruktur.



**ANMERKUNG:** Sofern nicht anders angegeben, ist u.a. Hermann Geiger Vorstand/Geschäftsführer der jeweiligen Gesellschaft.





# fairvesta Historie.





Jeder Erfolg hat seine Geschichte. Der Erfolg von fairvesta ist kein Zufall. Am Anfang standen eine geniale Idee und ein motiviertes Team mit langjähriger Expertise im Immobilienbereich. Heute ist fairvesta Marktführer im Bereich der geschlossenen Immobilienhandelsfonds. Die Meilensteine unserer Unternehmenshistorie im Überblick:

### Historische Entwicklung

2002: Gründung der fairvesta erste Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH (Umbenennung von fairrenta in fairvesta wegen Namensrechten), mit einem Emissionsvolumen von 10 Millionen Euro, Einmalanlagen und Ratensparern  
 2004: Gründung der fairvesta zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH, mit einem Emissionsvolumen von 10 Millionen Euro, Einmalanleger  
 2004: Gründung der fairvesta dritte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH, mit einem Emissionsvolumen von 15 Millionen Euro, Einmalanlagen und Ratensparern  
 2005: Gründung der fairvesta vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 100 Millionen Euro, Einmalanlagen und Ratensparern  
 2006: Gründung der fairvesta fünfte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 20 Millionen Euro, Einmalanlagen und Ratensparern  
 2007: Gründung der fairvesta Private Placement GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 25 Millionen Euro, Einmalanlagen  
 2008: Gründung der fairvesta sechste Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 65 Millionen Euro, Einmalanlagen  
 2009: Gründung der fairvesta Lumis I GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 25 Millionen Euro, Einmalanlagen. Es wurde mit Lumis I erstmals ein Immobilienhandelsfonds für einen ausländischen Immobilienmarkt konzipiert.  
 2009: Gründung der fairvesta Mercatus VII GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 40 Millionen Euro, Einmalanlagen (Mercatus ist die nachfolgende Fondsreihe der bisherigen Immobilienhandelsfonds, fairvesta erste bis sechste Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG)

2009: Gründung der fairvesta Chronos I GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 10 Millionen Euro, Einmalanlagen. Es wurde mit Chronos I erstmals ein Immobilienlaufzeitfonds mit 10 Jahren aus dem Hause fairvesta konzipiert. Im Übrigen handelt es sich um den einzigen Fonds von fairvesta, welcher mit Fremdfinanzierungsanteil gestaltet wurde.  
 2010: Gründung der fairvesta Mercatus VIII GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 40 Millionen Euro, Einmalanlagen. Weiterhin Emission der Maximus-Immobilienanleihen, fünf Produkte verschiedener Ausgestaltung.  
 2011: Gründung der fairvesta Mercatus IX GmbH & Co. KG, mit einem Emissionsvolumen von 60 Millionen Euro, nur Einmalanlagen  
 2011: Emission der zweiten Generation Maximus-Immobilienanleihen, die in drei Varianten verschiedener Ausgestaltung angeboten werden  
 2011: Mit der Immobilienpolice robustus privileg des Tochterunternehmens Robustus GmbH aus Berlin begründet fairvesta neue Anlageklasse  
 2011: Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden Württemberg in Mannheim, der Steinbeis Hochschule Berlin sowie mit der Deutschen Immobilien Akademie Freiburg (DIA) zur gezielten Aus- und Weiterbildung der eigenen Mitarbeiter  
 2011: Planmäßige Auflösung der „fairvesta zweite Immobilienbeteiligungs mbH“ - Anleger erhalten im Durchschnitt 12,37 Prozent Rendite pro Jahr

### Die fairvesta-Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung unserer Fondsgesellschaften und vieler verbundener Unternehmen obliegt Hermann Geiger als Geschäftsführer der Komplementärgesellschaften, bzw. als Vorstand der Holdings. Hermann Geiger war nach einer Bankenausbildung 22 Jahre als Bankvorstand im Bereich der Raiffeisenbanken tätig und trat im Jahr 2004 als Führungskraft in den Unternehmensverbund der deutschen fairvesta-Gesellschaften ein.

# fairvesta in Zahlen





Aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen zur Geheimhaltung, die uns überwiegend sowohl von Seiten der Immobilienverkäufer, wie auch zunehmend von den Erwerbern unserer Immobilien abverlangt werden, müssen wir in der Außendarstellung leider auf detaillierte Darlegungen zu unseren abgewickelten Immobilientransaktionen im Rahmen einer Veröffentlichung verzichten. Selbstverständlich können unsere Anleger zu jeder Zeit umfangreiche Einsicht in die Geschäftsunterlagen nehmen, oder von einem Vertreter der standesrechtlichen Berufe nehmen lassen. Dies ist nicht nur dem grundsätzlichen Recht auf Bucheinsicht geschuldet, sondern auch unser Selbstverständnis. Unsere Anleger, die auch zugleich unsere Gesellschafter sind, wissen zu jedem Zeitpunkt, was genau sich in „ihrer“ Gesellschaft abspielt. Zudem versenden wir regelmäßig für jede Gesellschaft detaillierte Geschäftsberichte.

Bei den Gesellschaften fairvesta Immobilienbeteiligungsgesellschaften I, III, IV, V und VI wurden die noch ausstehenden Zahlungen der Gesellschafter durch ratierliche Zahlungen bisher vertragsgerecht erbracht. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass diese in der vereinbarten Laufzeit bis zum Ende der Beteiligungslaufzeit auch weiterhin erbracht und keine nen-

Per 31.12.2011 stellt sich die Zahlenlage aller aktiven Gesellschaften wie folgt dar:

nenswerten Vertragsstörungen zu verzeichnen sein werden.

Die Anlageprogramme der Gesellschaften beinhalten die vertragsgerechte Auszahlung der vereinbarten gewinnunabhängigen Entnahmen. Hinzu kommen die zusätzlichen Anlageprogramme aus den Fonds fairvesta 4, 5 und 6 mit der Bezeichnung „ESTATE Cash Reinvest+“. Hierbei wurden lediglich 50 % des gezeichneten Kapitalanteils eingezahlt; der Rest wird erbracht durch Verzicht auf Entnahmen.

Bei dem Vermögenswert wurden eventuell anfallende Vermarktungskosten der Immobilien in Höhe von pauschal 4 % in Abzug gebracht. Der Vermögenswert der jeweiligen Gesellschaft setzt sich zusammen aus Bankguthaben abzüglich eventueller Verbindlichkeiten zuzüglich Immobilienverkehrswert abzüglich pauschal 4 % Vermarktungskosten. Das „von Gesellschaftern bezahlte Beteiligungskapital“ ist das tatsächlich bereits eingezahlte Kapital der Einmalanleger und Ratenzahler zum 31.12.2011.

Kapitalmarkt-emissionen	fairvesta erste Immobilienbeteiligungs GmbH	fairvesta dritte Immobilienbeteiligungs GmbH	fairvesta vierte Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. KG	fairvesta fünfte Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. KG	fairvesta sechste Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. KG	fairvesta Mercatus VII GmbH & Co. KG	fairvesta Mercatus VIII GmbH & Co. KG	fairvesta Mercatus IX GmbH & Co. KG	fairvesta Private Placement GmbH & Co. KG
Emissionszeitraum	01.05.2012 bis 30.06.2004	01.07.2004 bis 30.06.2005	01.07.2005 bis 31.12.2008	01.10.2006 bis 31.12.2007	25.08.2008 bis 31.12.2009	01.02.2010 bis 30.09.2010	01.10.2010 bis 30.04.2011	Beginn 01.05.2011	01.11.2007 bis 31.12.2007
Emissionsvolumen, geplant	10.000.000,00	15.000.000,00	100.000.000,00	20.000.000,00	40.000.000,00	40.000.000,00	60.000.000,00	40.000.000,00	25.001.000,00
Emissionsvolumen, erreicht	10.000.000,00	15.000.000,00	104.000.000,00	22.000.000,00	66.000.000,00	56.000.000,00	75.918.580,00	111.915.000,00	25.001.000,00
von Gesellschaftern bezahltes Beteiligungskapital per 31.12.2011	6.536.377,00	12.690.319,00	74.811.507,00	15.756.979,00	67.027.800,00	55.640.626,00	75.745.436,00	97.113.470,00	25.001.000,00
Vermögenswert per 31.12.2011	8.867.768,00	16.755.206,00	95.685.283,00	19.516.415,00	80.174.075,00	60.305.166,00	129.305.653,00	Investitionsphase	38.654.327,00

# fairvesta in Zahlen

Die der Erhebung der nachstehenden Tabelle zu Grunde liegenden Zahlen wurden aus den geprüften und testierten Jahresabschlüssen der jeweiligen Gesellschaften übernommen, und ergänzend mit den detaillierten und ebenso testierten Geschäftsberichten abgeglichen. Basis der nachstehenden Ermittlung ist ein Anleger, der zum benannten Stichtag („Beginn“) mit einer Beteiligungssumme von EUR 100.000 beigetreten ist, und zwischenzeitlich keine gewinnunabhängigen Entnahmen getätigt hat. Da sich die emittierten Kapitalanlagen zum Teil über lange Zeit in der Platzierung befanden, und zudem die ersten angebotenen Anlagen noch über Raten-sparkomponenten verfügten (dies wird bei den aktuellen Fonds nicht mehr angeboten), wurde als Betrachtungsstichtag der mittlere Zeitpunkt des Kapitalzuflusses verwendet. Der Zeitraum bis zum Erstellungsstichtag der vorliegenden Leistungsbilanz (31.12.2011) ist die der Berechnung zu Grunde liegende Dauer („Laufzeit“).

Der „Vermögenswert“ ist die objektive Messgröße dessen, was das Kapitalkonto des Anlegers tatsächlich Wert ist. Hierzu gehören neben Barguthaben die gänzlich schulden- und lastenfreien Immobilien, allerdings ohne Berücksichtigung einer möglichen Kapitalisierung/Werthaltigkeit bestehender Mieteinnahmen während der Behaltenszeit. Auf die Einrechnung dieser wurde ausdrücklich verzichtet, da diese rechnerisch die erzielten Ergebnisse weiter erhöht hätten, und eine objektive Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben gewesen wäre. Sämtliche entstandenen Weichkosten in den jeweiligen Fonds wurden bereits vollständig in Abzug gebracht und entsprechend eingerechnet.

Die „Nettorendite in % p. a.“ ist, bezogen auf die Laufzeit, eine Renditeangabe bei steuerbereinigter Betrachtung. Die Angabe versteht sich inkl. stiller Reserven und nach Abzug sämtlicher Kosten. Es wurden weder steuerliche Effekte aufgrund der anfänglichen Verlustzuweisungen noch aufgrund der späteren Besteuerung der stillen Reserven berücksichtigt.

Bei sämtlichen fairvesta-Fonds nimmt konzeptgemäß das eingeworbene Eigenkapital ab dem ersten vollen Kalenderjahr ab Einzahlung an der Ergebniszurechnung teil. Zu beachten ist bei den detaillierten Einzelbetrachtungen der jeweiligen Geschlossenen Fonds auf den Folgeseiten, dass aufgrund der Blind-Pool Konzeption die unterjährigen Soll und Ist Werte zum Teil erheblich von einander abweichen können, ohne jedoch das Ergebnis zu beeinflussen. Da zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung weder die konkreten Immobilien feststehen (können), noch der Zeitpunkt des Kapitalzuflusses, sind Abweichungen unausweichlich.

Weiterhin gilt zu beachten, dass sämtliche fairvesta Prospekte die Aufnahme von Fremdkapital grundsätzlich erlauben und konzeptionell vorsehen, jedoch in der gesamten Historie nie Fremdmittel in Anspruch genommen wurden. Eine Fremdkapitalaufnahme ist zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung auch im Rahmen der Investitionen der fairvesta Mercatus X GmbH & Co. KG – mit Ausnahme einer prognosegemäßen kurzfristigen Fremdmittelaufnahme in 2015 – grundsätzlich nicht geplant. Sämtliche Immobilien der fairvesta-Fonds sind und waren zu jedem Zeitpunkt schulden- und lastenfrei. Jedoch

Fonds	Beginn	Laufzeit / Monate	Vermögenswert (EUR)	Nettorendite in % p.a.
I	31.12.2003	96	193.302	11,66
II	31.12.2005	60	Ausgezahlt zum 30.06.2011	
III	31.12.2005	72	154.814	9,16
IV	31.12.2007	48	139.838	9,95
V	31.12.2007	48	133.663	8,41
VI	31.12.2008	36	132.511	10,83
VII	31.12.2010	12	110.547	10,54
VIII	31.12.2010	12	178.920	42,94
IX	Platzierungsphase / Investitionsphase			
X	Platzierungsphase / Investitionsphase			

wird diese Möglichkeit grundsätzlich prospektseitig vorgesehen, um bei Bedarf oder bei veränderten Marktbedingungen diese Option offen zu haben.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Leistungsbilanz verfügt fairvesta über ein Netto-Zeichnungsvolumen von über 600 Mio. Euro, sowie mehr als 11.000 Anleger.

Die fairvesta zweite Immobilienbeteiligungs GmbH wurde plangemäß aufgelöst und an die Anleger mit einem realisiertem Jahresergebnis von 12,37 % p.a. ausbezahlt.



# L T S

RECHTSANWÄLTE  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
STEUERBERATER

**fairvesta Group AG**  
**Tübingen**

**Bericht über die Prüfung**  
**der Leistungsbilanz zum 31.12.2011**

**LTS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
Bunsenstr. 3  
32052 Herford

Tel: 05221 / 6930-800  
Fax: 05221 / 6930-690  
info@lts-wirtschaftspruefer.com  
www.lts-wirtschaftspruefer.com



Member of Nexia international,  
a worldwide network of independent  
accounting firms

## Inhaltsverzeichnis

A. Auftrag .....	3
B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung.....	3
C. Feststellungen und Erläuterungen .....	4
D. Bescheinigung.....	5

## **A. Auftrag**

Der Vorstand der fairvesta Group AG in Tübingen hat uns beauftragt, eine Prüfung der Leistungsbilanz der fairvesta-Gruppe zum 31.12.2011 durchzuführen und über das Ergebnis dieser Prüfung zu berichten.

Auftragsgemäß beschränkte sich die Prüfung der Leistungsbilanz zum 31.12.2011 darauf, ob die dargestellten Aussagen zu den einzelnen Fonds aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen insgesamt vollständig und richtig wiedergegeben werden und ob diese Aussagen klar, d. h. gedanklich geordnet, eindeutig und verständlich gemacht werden.

Über Art und Umfang sowie das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir nachfolgend Bericht.

Für die Durchführung unseres Auftrages, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die als **Anlage 1** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2002.

## **B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung war die uns vorgelegte Leistungsbilanz der fairvesta-Gruppe zum 31.12.2011. Die Aufstellung der Leistungsbilanz liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Die Prüfung haben wir im Zeitraum April bis Mai 2013 in unseren Büroräumen durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben zu Fonds, Fondsobjekten, Initiator und weiteren Vertragspartnern anhand von Verträgen, Emissionsprospekten, Jahresabschlüssen, Geschäftsberichten und anderen geeigneten Unterlagen überprüft. Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die Prüfung der Ausgangsunterlagen.

Die von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns bereitwillig erbracht worden.

Die von der Gesellschaft erstellte Leistungsbilanz ist diesem Bericht als **Anlage 2** beigefügt.



### C. Feststellungen und Erläuterungen

Die vom Verband geschlossener Fonds (VGF) erstellten Richtlinien in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, für die Erstellung einer Leistungsbilanz empfehlen einen Soll / Ist-Vergleich auf der Basis der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse und der Prognosewerte laut Verkaufsprospekt.

Diese Empfehlung ist für die vorliegenden Blind-Pool-Konzeptionen der fairvesta-Gruppe nur bedingt geeignet, weil bei Prospektaufstellung die Investitionsobjekte noch nicht feststehen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die fairvesta-Fonds Immobilienhandelsfonds sind, deren wirtschaftliche Ergebnisse durch den günstigen Einkauf und kurzfristige Weiterveräußerung von Immobilien erzielt werden.

Außerdem ist zu beachten, dass die Einzahlung des Kapitals über einen Zeitraum erfolgt und die jeweiligen Fonds erst Geschäftstätigkeit im eigentlichen Sinne entfalten, wenn der überwiegende Teil des Kapitals erbracht worden ist. Dies ist eine Folge des Umstandes, dass die fairvesta-Fondsgesellschaften ohne Fremdkapital arbeiten.

Daher wurden für die Betrachtung der Rendite folgende Modifikationen zum handelsrechtlichen Soll/Ist Vergleich vorgenommen:

Um die mögliche durchschnittliche Netto-Rendite zu ermitteln, wird von einem virtuellen Kapitalkonto ausgegangen. Dieses virtuelle Kapitalkonto dient der Gleichbehandlung aller Anleger, indem die zu verschiedenen Zeitpunkten geleisteten Einlageleistungen der einzelnen Anleger untereinander berücksichtigt werden.

Dieses virtuelle Kapitalkonto zeigt alle Einnahmen und Entnahmen des Anlegers. Zusätzlich wird das sog. Auseinandersetzungsguthaben bzw. der Vermögenswert zum Stichtag ermittelt. Dieser Wert setzt sich zusammen aus den aktuellen Verkehrswerten der Immobilien zuzüglich der Bankguthaben bzw. abzüglich der Bankverbindlichkeiten sowie abzüglich der Immobilienvermarktungskosten in Höhe von 4 % der Verkehrswerte. Aus der Differenz zwischen Einlageleistung und virtuellem Kapitalkonto unter Berücksichtigung des Auseinandersetzungsguthabens ergibt sich die Netto-Rendite, bei der keine Steuereffekte berücksichtigt sind, verteilt auf die Laufzeit des jeweiligen Fonds. Die Berechnung der Netto-Rendite ist plausibel und aus den vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar.

Die Verkehrswerte der Immobilien haben wir in Stichproben mit den Verkehrswertgutachten abgestimmt. Dabei ergaben sich keine Abweichungen.

#### **D. Bescheinigung**

Wir haben die Leistungsbilanz 2011 der fairvesta Holding AG / fairvesta Group AG auftragsgemäß geprüft. Die Aufstellung der Leistungsbilanz und die Zusammenstellung der dieser zugrunde liegenden Ausgangsdaten liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe war es festzustellen, ob die in der Leistungsbilanz gemachten steuerlichen und wirtschaftlichen Angaben den Grundsätzen zur Erstellung von Leistungsbilanzen entsprechen und damit vollständig und richtig hergeleitet wurden und die Darstellungen klar, d.h. gedanklich geordnet und eindeutig sind.

Dabei beschränkte sich die Prüfung auf die ordnungsmäßige Ableitung der in der Leistungsbilanz dargestellten Daten aus den ihnen zugrunde liegenden Unterlagen und die Plausibilität der Erläuterungen. Die uns vorliegenden Unterlagen umfassen im Wesentlichen die geprüften Emissionsprospekte, Jahresabschlüsse, Verträge und weitere Unterlagen der steuerlichen und wirtschaftlichen Berater der Fondsgesellschaften. Eine Prüfung dieser Unterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie im Hinblick auf die Einhaltung der handels- und steuerrechtlichen Vorschriften war nicht Gegenstand der Prüfung. Auch die verbale Darstellung der Unternehmensgruppe, insbesondere im Hinblick auf ihre Leistungsinhalte und -schwerpunkte sowie auf ihre Lage und Perspektiven, waren nicht Prüfungsgegenstand.

Die Aufstellung der Leistungsbilanz erfolgte abweichend von den „Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen für geschlossene Fonds“ des Verbandes Geschlossener Fonds (VGF) in der Fassung vom 27.06.2007, zuletzt geändert am 01.04.2009, aufgrund der Besonderheit des Geschäftsmodells der fairvesta-Gesellschaften. Die vom VGF aufgestellten Leitlinien eignen sich prinzipiell nicht für die Betrachtung sog. Blind-Pool-Konzeptionen, da im Rahmen der Prognoserechnung nicht von vermeintlich gesicherten Werten ausgegangen werden kann. Aus diesem Grunde wählte fairvesta eine Darstellungsform, welche sich an den VGF-Leitlinien orientiert, soweit diese auf das Geschäftsmodell anwendbar sind, im Übrigen jedoch erweiterte Erklärungen zum Verständnis des Geschäftsmodells und zur wirtschaftlichen Beurteilung beinhaltet. Die ausgewiesene Netto-Rendite der einzelnen Gesellschaften wurde auf Basis eines virtuellen Kapitalkontos, durch das die Einlageleistungen der Anleger untereinander vergleichbar gemacht werden, und unter Ansatz der durch Sachverständigengutachten nachgewiesenen Verkehrswerte der im Umlaufvermögen vorhandenen Immobilien der Gesellschaften ohne Berücksichtigung steuerlicher Effekte ermittelt.

Die Prüfung der Leistungsbilanz zum 31.12.2011 haben wir unter sinngemäßer Anwendung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (vgl. Fachgutachten, Stellungnahmen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.) durchgeführt. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Mängel mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unserem Prüfungsbericht sowie in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Nach unserer Überzeugung wurden die in der Leistungsbilanz gemachten Angaben aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig und richtig hergeleitet und klar dargestellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Dieser Bericht darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden.

Herford, den 31. Mai 2013

LTS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Hoischen )  
Wirtschaftsprüfer



# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

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

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

### 6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

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

### 7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

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

### 8. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 9. Haftung

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

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

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

(3) Ausschlussfristen

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

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





**fairvesta Unternehmensgruppe**

Konrad-Adenauer-Str. 15  
D-72072 Tübingen  
Telefon: +49(0)70 71/3665-0  
Telefax: +49(0)70 71/3665-77  
E-Mail: [info@fairvesta.com](mailto:info@fairvesta.com)  
[www.fairvesta.de](http://www.fairvesta.de)

© fairvesta | DE | DE | 000059 | 05/2013

