

GESCHÄFTS BEREICH JAHRE 2019

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2019	2018
Mieterträge (in T€)	21.923	21.932
Nettommieterträge (in T€)	15.974	18.114
Betriebsergebnis (EBIT) (in T€)	25.340	37.779
Konzernergebnis (in T€)	15.107	22.780
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)* (in €)	1,08	1,62
Bereinigter Konzernüberschuss/FFO (in T€)	6.966	8.126
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert)* (in €)	0,49	0,58

* Gewichtete Anzahl 2019: 14.110.323 unverwässert/verwässert

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen (in T€)	325.582	314.213
Kurzfristiges Vermögen (in T€)	22.129	21.603
Bilanzsumme (in T€)	348.378	335.816
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in T€)	159.167	146.158
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	45,7	43,5
Unbewegliches Vermögen (in T€)	325.530	314.160
Eigenkapital gem. §15 REITG (in T€)	237.850	219.243
Eigenkapitalquote gem. §15 REITG (mindestens 45%) (in %)	73,1	69,8

IMMOBILIENPORTFOLIO	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	28	29
Marktwerte der Immobilien (in Mio. €)	326	314
Vertragsmiete p. a. (in Mio. €)	22,1	22,2
Potenzialmiete p. a. (in Mio. €)	23,4	24,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,4	8,1
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	4,6	5,3
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,8	7,1

WEITERE KENNZAHLEN	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie (in €)	11,23	10,42
EPRA NAV je Aktie (in €)	11,23	10,42
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	3	3

INHALTSVERZEICHNIS

002	Brief an die Aktionäre
004	Fokus auf Sekundär-Standorte
006	Gut positioniertes Portfolio
008	Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

012 Konzernlagebericht

012	Grundlagen des Konzerns
016	Wirtschaftsbericht
027	Prognosebericht
029	Risikobericht
035	Chancenbericht
035	Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
036	Sonstige Angaben nach § 315a HGB

040 Konzernabschluss

040	Konzernbilanz
042	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
043	Konzernkapitalflussrechnung
044	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
045	Konzernanhang
085	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
086	Bestätigungsvermerk

092 Compliance

094	Aufsichtsrat und Vorstand
097	Bericht des Aufsichtsrats
099	Bericht zur Corporate Governance
101	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
103	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
104	Methodik der Immobilienbewertung

106 Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,
die Fair Value REIT-AG hat ihre positive Geschäftsentwicklung auch 2019 fortgesetzt. Wir haben unser Immobilienportfolio weiter strategisch optimiert und wichtige Fortschritte im Vermietungsbereich erzielt. Unsere operativen (FFO-) Ziele konnten wir unterjährig zweimal erhöhen und final sogar übertreffen.

Dass wir erfolgreich mit unseren Immobilien arbeiten, wird durch den Wertzuwachs unseres Portfolios untermauert. Zum Bilanzstichtag hielten wir insgesamt 28 Immobilien mit einem Marktwert von 326 Mio. € im Bestand. Dies übersteigt das Vorjahresniveau von 314 Mio. € um fast vier Prozent, obwohl wir 2019 ein Objekt veräußert haben. Wir agieren in einem positiven Immobilienmarktumfeld mit unserem Fokus auf Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundärstandorten in Deutschland. Zu der Wertsteigerung unseres Portfolios haben aber vor allem wertschaffende Investitionen und die langfristige Verlängerung von Mietverträgen beigetragen. Der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios lag zum 31. Dezember 2019 bei 8,4 % nach 8,1 % zum Vorjahresende.

Trotz des Verkaufs eines Objekts blieben die Mieteinnahmen im Jahr 2019 mit 21,9 Mio. € auf Vorjahresniveau. Durch gezielte, wertschaffende Investitionen haben sich die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen von 1,9 Mio. € auf 4,2 Mio. € in der Vorjahresperiode erhöht, sodass das Nettovermietungsergebnis 2019 mit 16,0 Mio. € erwartungsgemäß unter dem Vorjahreswert von 18,1 Mio. € liegt.

Aufgrund von geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019, als von uns zuvor geplant, übertreffen wir die von uns zweimal erhöhte Prognose für das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte operative Ergebnis (Funds from Operations – FFO). Wir haben im Berichtszeitraum FFO vor Minderheiten von 10,3 Mio. € und nach Abzug der Minderheitsanteile von 7,0 Mio. € erzielt, was jeweils über den Zielwerten von 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. € beim FFO vor Minderheiten und 5,8 Mio. € bis 6,2 Mio. € nach Minderheiten lag.

Diese erfreuliche Entwicklung soll sich auch in der Dividende widerspiegeln. Der Hauptversammlung wird deshalb vorgeschlagen, eine Dividende von 0,26 € je in Umlauf befindliche Aktie für das Geschäftsjahr 2019 auszuschütten. Das entspricht 91,2 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG und erfüllt damit die Anforderung des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des Jahresüberschusses auszuschütten sind. Zudem übertrifft es unsere letzte Prognose für die Dividende von 0,23 bis 0,25 € je derzeit in Umlauf befindliche Aktie und entspricht einer deutlichen Steigerung von 0,11 € gegenüber der Vorjahresdividende von 0,15 €.

Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich im Berichtszeitraum auf 15,1 Mio. € nach 22,8 Mio. € im Jahr 2018. Wir haben das Konzerneigenkapital von 146,2 Mio. € auf nun 159,2 Mio. € und die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 45,7 % von 43,5 % steigern können. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 73,0 % des unbeweglichen Vermögens nach 69,8 % ein Jahr zuvor; damit lag diese deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

Zum Bilanzstichtag lag der Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) bei 158,5 Mio. € nach 146,2 Mio. € im Vorjahr. Je Aktie kamen wir somit auf 11,23 € nach 10,42 € zum Jahresende 2018.

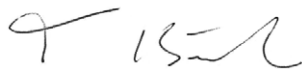
Für die weitere Geschäftsentwicklung sind wir optimistisch. Wir bleiben bei der Strategie, weitere Anteile an ausgewählten Tochterunternehmen zu übernehmen und wertschöpfend in unser Portfolio zu investieren. Transaktionsopportunitäten werden wir nutzen, um unser Portfolio zu optimieren. Die Finanzierungsstruktur werden wir weiter verbessern.

Für das Jahr 2020 erwarten wir Mieteinnahmen zwischen 19,0 und 20,5 Mio. €. Die FFO vor Minderheiten prognostizieren wir in einer Spanne von 9,5 bis 10,3 Mio. €.

Dabei gehen wir derzeit davon aus, dass die Auswirkungen der Coronavirus-Epidemie für die Fair Value REIT-AG aufgrund der Diversifikation des Portfolios nicht wesentlich sein werden und nach einer Schockphase der positive Trend im Jahr 2020 fortgesetzt wird. Dennoch werden die Auswirkungen im Rahmen des Risikomanagements laufend verfolgt, um ggf. Anpassungen vorzunehmen und Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können.

Wir möchten allen Aktionären für das Vertrauen in unsere Gesellschaft danken. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und bei unseren Mitarbeitern für ihre geleistete Arbeit und ihr Engagement.

Gräfelfing, 18. März 2020



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand



Tim Brückner,
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr,
Vorstand

Fokus auf Sekundär-Standorte

Die Fair Value REIT-AG investiert in deutsche Gewerbeimmobilien. Schwerpunkte sind dabei Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär-Standorten. Diese Standorte bieten eine langfristig stabilere Miet- und Wertentwicklung als auf Konjunkturzyklen erfahrungsgemäß stärker reagierende Immobilienmärkte in den Primär-Standorten.

Zum 31. Dezember 2019 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 28 Immobilien (Vorjahr: 29 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 326 Mio. € (Vorjahr 314 Mio. €).

Die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2019 lagen per Saldo um 11 Mio. € bzw. 3,6 % über den vergleichbaren Vorjahreswerten.

PORTFOLIOÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2019

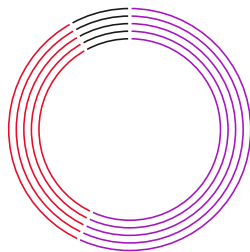
DIREKTINVESTITIONEN UND BETEILIGUNGEN	ANZAHL OBJEKTE	GESAMT- MIETFLÄCHE	ANNUA- LISIERTE VERTRAGS- MIETE	MARKTWERT 31.12.2019	EPRA LEERSTAND	GESICHETERE RESTLAUF- ZEIT DER MIET- VERTRÄGE	VERTRAGS- MIETEN- RENDITE VOR KOSTEN	ANTEIL FAIR VALUE REIT-AG
								BETEILI- GUNGS- QUOTE
		in m ²	in T€	in T€	in %		in %	in %
Segment Direktinvestitionen	13	70.296	5.121	73.500	5,7	4,9	7,0	100,0
Segment Tochterunternehmen	15	167.627	16.941	252.610	9,2	4,44	6,6	52,4
Gesamt Bestandsportfolio	28	237.924	22.067	326.110	8,4	4,55	6,8	62,9

Das Bestandsportfolio generierte zum 31. Dezember 2019 rund 57 % der Potenzialmieten von insgesamt 23,4 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen ist. Rund 35 % der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 8 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet werden.

VERTEILUNG NACH NUTZUNGSARTEN

Gesamtportfolio (in % der Potenzialmieten)

- 57,0 Handel
- 35,0 Büro
- 8,0 Sonstige



(Stand: 31.12.2019)

REGIONALE VERTEILUNG DER IMMOBILIEN (GESAMTPORTFOLIO)

Marktwerte am 31.12.2019 in Mio. €

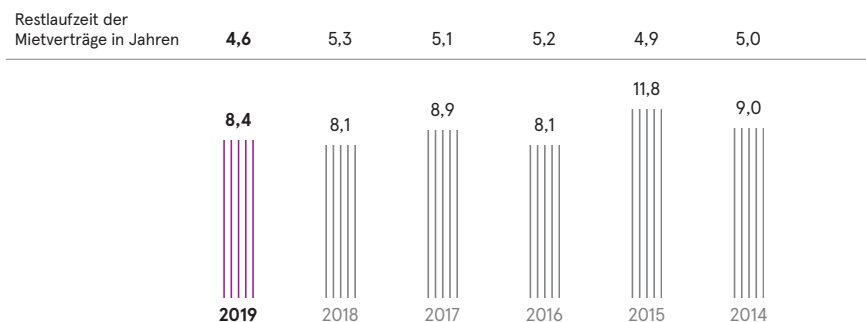
- 80.050 Mecklenburg-Vorpommern
- 71.460 Sachsen
- 46.680 Schleswig-Holstein
- 36.300 Brandenburg
- 33.010 Sachsen-Anhalt
- 27.460 Nordrhein-Westfalen
- 18.700 Hessen
- 11.870 Niedersachsen



Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio des Fair Value-Konzerns hat auch im Geschäftsjahr 2019 von seiner Qualität und Substanz profitiert. Der EPRA-Leerstand ist aufgrund des höheren Flächenleerstandes leicht gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge ist erstmals unter 5 Jahre gefallen, da insbesondere kleinflächige Mietverträge im Jahr 2019 ausgelaufen sind.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE GESAMTPORTFOLIO in %



Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 standen bei einem EPRA-Leerstand von rund 8,1% insgesamt 31 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 1% der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an.

Durch den gleichbleibenden absoluten Leerstand bei gleichzeitig verbesserten Potenzialmieten von knapp 3% stieg zum Jahresbeginn 2020 der EPRA-Leerstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG auf 8,4%.

DIE 10 GRÖSSTEN MIETER in % der Vertragsmiete



Stand: 31. Dezember 2019

Die gleichzeitig im Vorjahresvergleich auf 4,6 Jahre leicht gefallene gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge ist bedingt durch die geringen Volumina der abgeschlossenen Einzelmietverträge im Jahr 2019. Weiter sind Verzögerungen in den Verhandlungen dafür verantwortlich, dass einige große Verträge in die revolvierende Verlängerung gelaufen sind und erst mit Beginn des Jahres 2020 abgeschlossen werden konnten.

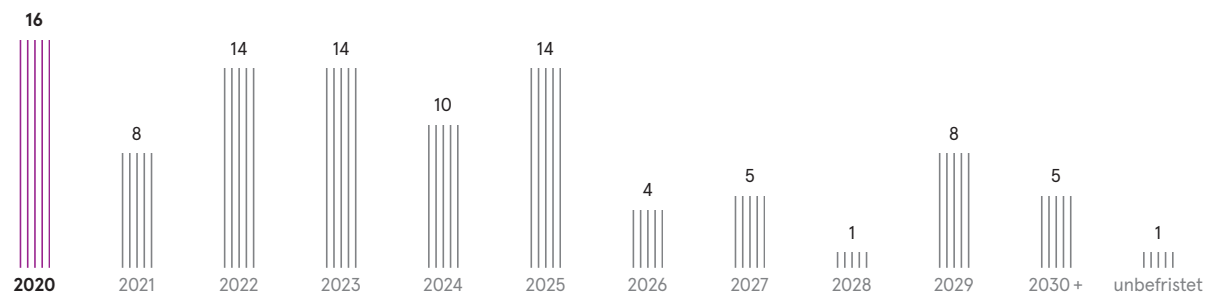
Im Jahre 2020 stehen wesentliche Mietverträge des Bestandsportfolios zur Verlängerung an, welche einen signifikanten Einfluss auf die gewichtete Restlaufzeit des Portfolios haben werden.

Im laufenden Geschäftsjahr 2020 stehen insgesamt 36 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von rund 16 % der zum 31. Dezember 2019 kontrahierten Vertragsmieten von rd. 22 Mio. €.

Die zehn größten Mieter des Bestandsportfolios sind für rund 45 % der kontrahierten Mieten des Fair Value-Konzerns verantwortlich. Große Einzelhandelsfilialisten wie toom Baumarkt, Kaufland, Real und REWE stellen mit rund 17 % der kontrahierten Mieten den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 13 % an zweiter Stelle.

MIETENDE NACH JAHR DES AUSLAUFS

in % der Vertragsmieten



Stand: 31. Dezember 2019

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

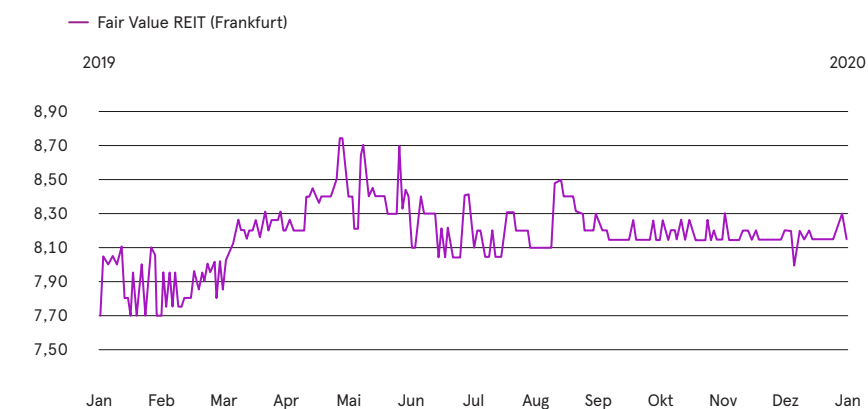
Der deutsche Aktienmarkt zeigte im Jahr 2019 insgesamt eine sehr positive Entwicklung. Nachdem insbesondere im Juli und August politische Konflikte, wie der Handelsstreit der USA mit China und der EU sowie der Brexit, zu Verunsicherung der Anleger und starken Kursverlusten an den Börsen geführt hatten, kam es in der zweiten Jahreshälfte zu einer kräftigen Aufwärtsentwicklung an den Aktienmärkten. Experten zufolge bleiben Aktien im Umfeld von Niedrig- und Negativzinsen eine gefragte Anlageklasse. Auch sorgten die Aussicht auf eine weiterhin expansive Geldpolitik der Notenbanken und die Hoffnung auf eine positive globale Wirtschaftsentwicklung für gute Stimmung der Anleger. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen umfasst, verbuchte im Jahr 2019 ein Plus von 25,5 %. Noch deutlicher legten der Nebenwerteindex MDAX und der Kleinwerteindex SDAX mit jeweils über 31 % zu. Immobilienwerte konnten 2019 ebenfalls Kurszuwächse verzeichnen, allerdings nicht in diesem Ausmaß. So lag der deutsche Immobilienaktienindex FTSE EPRA Nareit Germany zum Ultimo 2019 rund 10 % über dem Niveau des Vorjahres.

KURSVERLAUF DER FAIR VALUE REIT-AG AKTIE IM JAHR 2019

Der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG war vor allem im ersten Halbjahr 2019 von Schwankungen geprägt. Nachdem das Jahrestief am 29. Januar 2019 mit 7,70 € markiert wurde, stieg der Kurs im Laufe des zweiten Quartals deutlich und erreichte den höchsten Stand an der Börse Frankfurt am 29. April 2019 mit 8,75 € (Schlusskurs). Nach einer volatilen Entwicklung im dritten Quartal war im weiteren Jahresverlauf eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Zum Ultimo 2019 ging die Aktie mit 8,15 € aus dem Handel der Frankfurter Wertpapierbörse und lag damit knapp 2 % über dem Niveau vom Jahresende 2018.

ENTWICKLUNG DER FAIR VALUE-AKTIE

Kurs der Fair Value-Aktie in €



HAUPTVERSAMMLUNG BESCHLIESST DIVIDENDE IN HÖHE VON 0,15 € JE AKTIE

Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 20. Mai 2019 in München statt. Die Aktionäre haben eine Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 0,15 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen, welche am 23. Mai 2019 ausgezahlt wurde. Darüber hinaus wurden die Aufsichtsräte Frank Hölzle und Daniel Zimmer bestätigt. Der ehemalige Aufsichtsrat Dr. Thomas Wetzel hat nicht wieder zur Wahl kandidiert. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Ingo Hartlief gewählt, nachdem er zum Ablauf der Hauptversammlung aus dem Vorstand der Fair Value REIT-AG ausgeschieden ist. Aufsichtsratsvorsitzender ist weiterhin Frank Hölzle, und Ingo Hartlief hat den stellvertretenden Vorsitz des Gremiums inne. Sämtliche Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung wurden mit mehr als 99 % der Stimmen angenommen.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 1. April 2019 Kevin Julian Fuhr zum neuen Vorstand ernannt. Er trat die Nachfolge des zum 29. März 2019 aus dem Vorstand ausgeschiedenen ehemaligen Finanzvorstands der Fair Value REIT-AG, Stefan Herb, an. Darüber hinaus wurde Tim Brückner mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2019 als neues Mitglied des Vorstands ernannt und zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Er übernahm diese Position von Ingo Hartlief. Der Vorstand der Fair Value REIT-AG besteht somit weiterhin aus zwei Personen.

DIVIDENDENZIEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 ERHÖHT

Aufgrund der zweimaligen Erhöhung der HGB-Gewinnprognose für 2019, im August und im Dezember, hat die Fair Value REIT-AG daraufhin jeweils das Dividendenziel für das Geschäftsjahr 2019 angehoben, auf zuletzt 0,23 bis 0,25 € je derzeit in Umlauf befindliche Aktie.

WEITERE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

Die Fair Value REIT-AG veröffentlicht Details zum Geschäftsverlauf über Corporate News und Ad-hoc-Mitteilungen sowie im Rahmen von Halbjahres- und Geschäftsberichten. Auch werden Informationen zum Unternehmen und zur Aktie auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung gestellt.

FINANZKALENDER

24. Juni 2020	Hauptversammlung in Frankfurt am Main
19. August 2020	Halbjahresbericht 2020

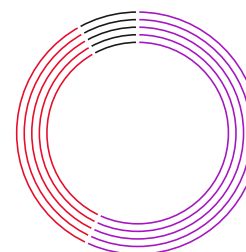
STAMMDATEN

Fair Value REIT-AG-Aktie	STAND: 31.12.2019
Branche	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN	A0MW97 / DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	28.220.646,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	14.110.323
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2019 (Börse Frankfurt)	8,75 € / 7,70 €
Marktkapitalisierung am 31.12.2019 (Basis: Frankfurt)	114 Mio. €
Marktsegment	General Standard
Handelsplätze	Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart
Zugehöriger Index	RX REIT All Share-Index

AKTIONÄRSSTRUKTUR DER FAIR VALUE REIT-AG

in % am 31. Dezember 2019

- **79,39** DEMIRE AG¹
- **20,03** Free Float²
- **0,58** Eigene Aktien



¹ FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH + Co. KG <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH + Co. KG <10 %

² Gemäß Free-Float-Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5 %)



LAGF BERICHT

KONZERNLAGEBERICHT

012 Grundlagen des Konzerns

- 012 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 014 Ziele und Strategie
- 014 Leitung und Kontrolle
- 015 Steuerungssystem
- 015 Forschung und Entwicklung

- 016 Wirtschaftsbericht
- 016 Gesamtwirtschaftliche Situation
- 018 Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf
- 022 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

027 Prognosebericht

- 027 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten
- 028 Erwartete Ertragslage des Konzerns
- 028 Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

029 Risikobericht

- 029 Risikomanagementsystem
- 029 Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Konzernrechnungslegung gemäß § 289 Abs. 5 HGB
- 031 Einzelrisiken
- 034 Sonstige Risiken
- 034 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

035 Chancenbericht

035 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

- 035 Vergütung des Vorstandes
- 035 Vergütung des Aufsichtsrates

036 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

Grundlagen des Konzerns

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in Gräfelfing, Landkreis München, und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

Voraussetzung für diese Steuerbefreiung der Gesellschaft ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestandes ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Diese Ausschüttungen müssen mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft betragen.

KENNZAHLEN REIT-KRITERIEN

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§ 12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene. Wie schon in den Vorjahren erfüllte die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2019 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

VORGABEN DES REIT-GESETZES			IST-GRÖSSE FAIR VALUE	
REIT-G	KRITERIUM	ANFORDERUNG	31.12.2019	31.12.2018
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) *	Mind. 15 %	20,0 %	20,0 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	93,4 %	94,1 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90 %	91,2 %	90,1 %
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50 %	17,8 %	25,6 %
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45 %	73,0 %	69,8 %

* Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG

GESCHÄFTSMODELL

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Fair Value investiert sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften und betreibt ein aktives Bestandsmanagement.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben.

Die Strategie beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien im Fokus. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

BESTANDSPORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2019 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 28 Immobilien (Vorjahr: 29 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 326 Mio. € (Vorjahr 314 Mio. €).

Die Steigerung der Marktwerte ist neben der starken Nachfrage auf den Immobilieninvestmentmärkten auf den Abbau von Leerständen und die langfristige, wertsteigernde Verlängerung von Mietverträgen zurückzuführen und resultiert in einem Bewertungsgewinn in Höhe von insgesamt 13,0 Mio. €. Dabei entfallen 9,2 Mio. € des Bewertungsgewinns auf die Objekte in Dresden und Rostock (BBV 14), Langen (BBV 10) Chemnitz (IC15) sowie Köln (Direktbesitz). Zwei Objekte blieben im Wert unverändert, ein Objekt musste hingegen um 1,0 Mio. € abgewertet werden.

Die Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 31. Dezember 2019 bei insgesamt 22 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,6 Jahren; der EPRA-Leerstand beträgt 8,4 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 23,4 Mio. € (Vorjahr: 8,1 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 24,0 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (2,0 Mio. €) zur Summe der IST-Mieten aller Mietflächen.

Direktinvestitionen

Im Direktbesitz hält die Fair Value zum Bilanzstichtag 13 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 14 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 70.296 m² (Vorjahr: 71.642 m²). Der leichte Rückgang resultierte aus dem Verkauf eines Objekts in Schleswig-Holstein (Wahlstedt).

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden gutachterlich zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 73,5 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit rd. 3,3 % über dem Vorjahreswert von 71,1 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2019 bei insgesamt 5,1 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,9 Jahren; der EPRA-Leerstand beträgt 5,7 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,2 Mio. € (Vorjahr: 3,6 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,4 Mio. €).

Tochterunternehmen

Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 14 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: fünf). Fünf Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften und in den IC Fonds KGs (siehe Konzernanhang Nr. 2). Drei Immobilienpersonengesellschaften stehen nach bereits erfolgter Veräußerung ihres Immobilienbesitzes zur Liquidation an.

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 15 Immobilien (Vorjahr: 15) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 252,8 Mio. € zum 31. Dezember 2019 lagen per Saldo um 9,8 Mio. € über den vergleichbaren Vorjahreswerten von insgesamt 243,1 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2019 von insgesamt 16,9 Mio. € lagen auf gleichbleibendem Niveau des Vorjahreswerts von 16,9 Mio. €. Der EPRA-Leerstand beträgt 9,2 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 18,2 Mio. € (Vorjahr: 9,3 % bei Mietpotenzial bei Vollvermietung von 18,6 Mio. €).

ZIELE UND STRATEGIE

Die Fair Value REIT-AG verfolgt eine nachhaltige Dividendenpolitik und strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe von mindestens 90 % der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllt.

Durch die sukzessive Optimierung von externen Verwaltungsebenen soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden.

LEITUNG UND KONTROLLE

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Herrn Tim Brückner und Herrn Kevin Julian Fuhr aus zwei Personen.

Nachdem der bisherige Vorsitzende des Vorstands, Herr Ralf Kind, am 10. Januar 2019 sein Amt mit sofortiger Wirkung niederlegte, hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft am 15. Januar 2019 Herrn Ingo Hartlief mit sofortiger Wirkung bis Ende 2021 zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt und zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Herr Hartlief ist zugleich seit dem 20. Dezember 2018 Vorstand bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG am 20. Mai 2019 ist Herr Hartlief in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt. Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde Herr Tim Brückner mit sofortiger Wirkung bis Ende 2022 zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Herr Brückner ist zugleich seit dem 1. Februar 2019 Vorstand (Finanzen) bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Herr Stefan Herb hat sein Vorstandsmandat zum 29. März 2019 niedergelegt. Herr Kevin Julian Fuhr wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 zum Vorstand der Fair Value REIT-AG ernannt. Herr Fuhr ist zugleich Leiter Corporate Development der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Schwerpunktaufgaben des Managements der Gesellschaft sind die strategische Steuerung des Unternehmens und seiner Beteiligungen und Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner über Tochterunternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen bis auf eine objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im Konzernanhang Nr. 29 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

STEUERUNGSSYSTEM

Der Vorstand steuert die Gesellschaft und bedient sich hierzu auch verschiedener Dienstleister.

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden mehrjährigen Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene.

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

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der Fair Value REIT-AG aggregiert. Für die Funds from Operations werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes veröffentlicht.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Handelsstreit, Brexit und wirtschaftlichen Transformationsprozessen zum Trotz belegen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (destatis): Deutschland verzeichnet die längste Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2019 um 0,6 % über dem Vorjahreswert. Der Blick auf das Wirtschaftswachstum in den Jahren 2017 (plus 2,5 %) und 2018 (plus 1,5 %) lässt zwar eine deutliche Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage erkennen, gleichwohl zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Beschäftigten ist auf ein neues Rekordhoch von 45,4 Millionen gestiegen (plus 400.000 Erwerbstätige gegenüber 2018).

Zum Wirtschaftswachstum haben vor allem die höheren staatlichen (plus 2,5 %) und privaten (plus 1,6 %) Konsumausgaben sowie gestiegene Bruttoanlageinvestitionen (plus 5,4 %) beigetragen. Während der Dienstleistungssektor wächst, verzeichnete das produzierende Gewerbe – exklusive Bauwirtschaft – einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 3,6 %.

ENTWICKLUNG DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Getragen von der nach wie vor stabilen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und der EZB-Niedrigzinspolitik verzeichnete das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt ein Allzeithoch. Laut einer Erhebung des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum in Deutschland Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 91,3 Milliarden Euro gehandelt. Auch das Baugewerbe hat von der hohen Immobiliennachfrage profitiert: Die Bruttoanlageinvestitionen in Bauten haben sich im Jahr 2019 laut destatis preisbereinigt um 3,8 % erhöht. Gleichzeitig legte die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes um 4 % zu.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value REIT-AG relevantesten Teilmärkte im Jahr 2019 skizziert.

Der Büroimmobilienmarkt

Die weiterhin hohe Beschäftigtenquote hat den Flächenumsatz auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt beflügelt. Der Büroflächenumsatz in den durch das Analyseunternehmen bulwiengesa AG, München, untersuchten Büromärkten in Deutschland lag 2019 bei gut 6,1 Millionen m². Das Frühjahrsgutachten 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V., Berlin, (ZIA) stellt fest: Der 10-Jahres-Mittelwert wurde damit um 8,7 % übertroffen. Insbesondere in den sogenannten A-Städten

(Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) haben die Vorvermietungen noch einmal zugenommen. In sogenannten B-Städten (Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung) gingen die Vorvermietungen gegenüber dem letzten Dreijahresdurchschnitt von 200.000 m² zwar auf 150.000 m² zurück, bewegen sich aber noch immer über dem langfristigen Mittelwert von 100.000 m². In Summe haben Angebotsknappheit, steigende Mietpreise und eine zunehmende Renditekompression den Markt in deutschen Großstädten geprägt.

Die hohe Nachfrage für Büroimmobilien hat auch Auswirkungen auf den Büroinvestmentmarkt gezeigt. Das Transaktionsvolumen stieg im Berichtszeitraum auf den Rekordwert von rund 40 Mrd. €. Hiervon entfielen 80 % auf die A-Städte, aber auch die B-, C- und D-Standorte haben Zugewinne verzeichnet.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland hat sich mit dem Online-Handel in den vergangenen Jahren einem starken Mitbewerber stellen müssen. Trotzdem ist der Umsatz des stationären Handels 2019 weiter gewachsen (plus 1,3 %) und dominiert mit einem Marktanteil von fast 90 % die Branche, wie aus dem Frühjahrsgutachten des ZIA hervorgeht. Der Umsatz beim Online-Handel legt zwar gegenüber dem Vorjahr um 8,5 % zu, der Zuwachs verliert nach dem ZIA Frühjahrsgutachten im Mehrjahresvergleich allerdings an Dynamik.

Einzelhandelsimmobilien waren auch im Jahr 2019 eine gefragte Assetklasse. Insgesamt wurden hierfür rund 10,1 Mrd. € im deutschen Markt investiert. Das Transaktionsvolumen hat sich damit im zweiten Jahr in Folge verringert (minus 4,1 Prozent gegenüber 2018); dies ist vor allem in den A-Städten auf eine mangelnde Produktverfügbarkeit zurückzuführen. Auf die fünf größten Städte Deutschlands Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln und München ist dabei ein Transaktionsvolumen von etwa 1,9 Mrd. € entfallen.

Mit Blick auf die Nutzungsarten zeigen sich große Unterschiede. Während Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 44 % am Transaktionsvolumen stark nachgefragt wurden, liegt der Anteil von Shoppingcentern bei rund 17 %. Qualitativ hochwertige Einzelhandelsimmobilien in zentralen Einkaufsstraßen hatten einen Anteil von rund 28 % am Gesamttransaktionsvolumen. Die Renditen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus, blieben jedoch auf einem insgesamt stabilen Niveau oder verzeichneten moderate Wachstumsraten.

GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 ihre strategische Portfoliobereinigung mit dem Verkauf des Objekts in Wahlstedt fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und ihre operativen (FFO-)Ziele übertroffen.

Zum 31. Dezember 2019 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 28 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 326 Mio. € (Vorjahr: 29 Immobilien mit Marktwerten von rund 314 Mio. €).

Die Fair Value hat im abgelaufenen Jahr ein moderates Bewertungsergebnis von 12,5 Mio. € erzielt. Dieses wurde getragen vom positiven Klima an den Immobilienmärkten sowie durch wertschaffende Investitionen und Vermietungen im Bestandsportfolio.

Die Mieteinnahmen der Gesellschaft blieben trotz des Verkaufs eines Objektes konstant bei 21,9 Mio. € (2018: 21,9 Mio. €). Der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios lag zum 31. Dezember 2019 bei 8,4 % nach 8,1 % zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag fiel auf 4,6 Jahre nach 5,3 Jahren zum Vorjahresende.

Das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitsanteilen belief sich auf 15,1 Mio. €, nach 22,8 Mio. € im Jahr 2018.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 159,2 Mio. € (Vorjahr: 146,2 Mio. €) bzw. 11,28 € je Aktie (Vorjahr 10,42 €). Die Bilanzsumme stieg zum Bilanzstichtag auf 348,4 Mio. € nach 335,8 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 auf 45,7 % (Vorjahr 43,5 %).

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 237,9 Mio. € bzw. 68 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 65 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 73,1 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 69,8 %) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

EPRA-ERGEBNIS (FFO) IM VERGLEICH ZUR PLANUNG UND ZUM VORJAHR

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2018 ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 8,4 Mio. € bis 9,3 Mio. €. Ohne weitere Veränderung des Direktbesitzanteils am Gesamtportfolio und der Minderheitsanteile rechnete der Vorstand nach den Minderheitsanteilen am Ergebnis mit FFO in der Bandbreite von 5,4 Mio. € bis 5,8 Mio. €.

Am 20. Dezember 2019 wurde diese Prognose erhöht: Die FFO vor Minderheiten wird zwischen 9,6 Mio. € und 10,2 Mio. € erwartet, die FFO nach Minderheiten zwischen 5,8 Mio. € und 6,2 Mio. €.

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO im Jahr 2019 vor Minderheiten mit 10,3 Mio. € über dem konkretisierten oberen Planwert. Nach Abzug der Minderheitsanteile wurde ein Ergebnis von rund 7,0 Mio. € erreicht, was ebenfalls über dem konkretisierten oberen Planwert lag.

Das ursprünglich prognostizierte FFO-Ergebnis beinhaltete Vermietungsaufwendungen, welche teilweise im Rahmen der Vermietungsaktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur im geringeren Umfang angefallen sind. Gleichzeitig wurden geplante Instandhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht in vollem Umfang realisiert. Dieses führte zu geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 als geplant.

Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 16,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 18,1 Mio. €. Das Ergebnis vor Minderheiten und Steuern reduzierte sich von 13,0 Mio. € auf 10,3 Mio. €.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter reduzieren sich von 4,8 Mio. € auf 3,4 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern sinkt von 8,1 Mio. € im Jahr 2018 um 1,1 Mio. € auf 7,0 Mio. € für die Berichtsperiode, das entspricht einem FFO pro Aktie von 0,49 € (2018: 0,58 €).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 übertraf trotz des Rückganges in einigen Kennzahlen unsere Erwartungen.

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019**

BEREINIGUNG VON SONDEREFFEKTEN

in T€	KONZERN-GUV	ERWERBS-, VERKAUFS-, BEWER- TUNGS-ERGEBNISSE	SONSTIGE	BEREINIGTE KONZERN-GUV
Mieterträge	21.923	0	0	21.923
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	- 1.714	0	0	- 1.714
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 4.235	0	0	- 4.235
Nettomietserträge	15.974	0	0	15.974
Allgemeine Verwaltungskosten	- 3.241	0	1	- 3.240
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	90	0	0	90
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 5	0	5	0
Bewertungsergebnis	12.523	- 12.523	0	0
Betriebsergebnis	25.340	- 12.523	6	12.823
Nettozinsaufwand	- 2.489	0	0	- 2.489
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	22.851	- 12.523	6	10.334
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 7.743	4.376	0	- 3.367
Ertragsteuern	- 1	0	0	- 1
Konzernergebnis nach Steuern	15.107	- 8.147	6	6.966
Konzernergebnis je Aktie	1,07	—	—	0,49

Gewichtete Anzahl der Aktien: unverwässert / verwässert: 14.110.323

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018**

BEREINIGUNG VON SONDEREFFEKTEN

in T€	KONZERN-GUV	ERWERBS-, VERKAUFS-, BEWER- TUNGS-ERGEBNISSE	SONSTIGE	BEREINIGTE KONZERN-GUV
Mieterträge	21.932	0	0	21.932
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	- 1.878	0	0	- 1.878
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 1.940	0	0	- 1.940
Nettomietenträge	18.114	0	0	18.114
Allgemeine Verwaltungskosten	- 3.881	0	907	- 2.974
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	431	0	0	431
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26	- 26	0	0
Bewertungsergebnis	23.089	- 23.089	0	0
Betriebsergebnis	37.779	- 23.115	907	15.571
Nettozinsaufwand	- 2.609	0	0	- 2.609
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	35.170	- 23.115	907	12.962
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 12.373	7.704	- 151	- 4.820
Ertragsteuern	- 16	0	0	- 16
Konzernergebnis nach Steuern	22.780	- 15.410	756	8.126
Konzernergebnis je Aktie	1,62	—	—	0,58

Gewichtete Anzahl der Aktien: unverwässert / verwässert: 14.110.323

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE	2019	2018	VERÄNDERUNG	
			in Mio. €.	in %
Mieterträge	21,9	21,9	0,0	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,4	5,4	- 0	0
Betriebs- und Nebenkosten	- 7,1	- 7,3	0,2	- 3
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 4,2	- 1,9	- 2,3	> 100
Nettovermietungsergebnis	16,0	18,1	- 2,1	- 12
Allgemeine Verwaltungskosten	- 3,2	- 3,9	0,7	- 17
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	12,6	23,5	- 10,9	- 47
Betriebsergebnis	25,3	37,8	- 12,4	- 33
Nettozinsaufwand	- 2,5	- 2,6	0,1	- 5
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	- 7,7	- 12,4	4,6	- 33
Konzernüberschuss	15,1	22,8	- 7,7	- 34
Konzernüberschuss je Aktie¹⁾ in € Unverwässert / verwässert	1,08	1,62	- 0,54	- 34

1) Gewichtete Anzahl der Aktien 2019 und 2018: unverwässert / verwässert 14.110.323

Die Mieterträge lagen mit 21,9 Mio. € auf Vorjahresniveau. Auch die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten sind mit 5,4 Mio. € unverändert, während die Betriebs- und Nebenkosten um 0,2 Mio. € auf 7,1 Mio. € fielen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen verdoppelten sich auf 4,2 Mio. € nach 1,9 Mio. € in der Vorjahresperiode. Dies resultiert insbesondere aus umfangreicheren Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 3,7 Mio. €. Das Nettovermietungsergebnis von 16,0 Mio. € lag somit um 2,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 18,1 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken um 0,7 Mio. € auf 3,2 Mio. €, wobei das Vorjahr von Beratungskosten in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.à r.l. beeinflusst war. Des Weiteren sind die Personalkosten um 0,3 Mio. € zurückgegangen; im Jahr 2018 waren hier Abfindungszahlungen enthalten. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen einschließlich des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 12,6 Mio. €, 10,9 Mio. € weniger als im Vorjahr. Davon resultieren 10,6 Mio. € aus der Veränderung des Bewertungsergebnisses.

Das Betriebsergebnis von 25,3 Mio. € liegt 12,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 37,8 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand von 2,5 Mio. € reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich tilgungsbedingt um 0,1 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 15,1 Mio. € nach 22,8 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 1,08 € nach 1,62 € 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 in einer rollierenden Planung erfasst.

Kapitalstruktur

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 159,2 Mio. € (Vorjahreswert: 146,2 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 78,7 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 237,9 Mio. € (Vorjahr: 219,2 Mio. €). Es entspricht rund 68 % der Konzernbilanzsumme von 348,4 Mio. € (Vorjahr: 65 % von 335,8 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 106,1 Mio. € (Vorjahr: 112,9 Mio. €). Hinsichtlich des Fälligkeitsprofils wird auf den Anhang verwiesen.

Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die unterjährig und zum Stichtag jederzeit eingehalten wurden. Auch für die Zukunft geht die Fair Value davon aus, die vereinbarten Covenants jederzeit einzuhalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 81,5 Mio. € (Vorjahr: 74,0 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 24,6 Mio. € rund 23 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 38,8 Mio. € bzw. 34 %).

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Margen der variabel verzinslichen Bankdarlehen betrugen zum 31. Dezember 2019 durchschnittlich 1,66 % (Vorjahr 2,40 %) p. a.. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 2,22 % (Vorjahr 2,31 %) p. a.

Liquidität

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 18,1 Mio. €, nach einem Vorjahreswert von 18,0 Mio. €.

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 8,5 Mio. €, nach 10,5 Mio. € im Vorjahr.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2019	2018
Konzernergebnis	15.107	22.797
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	- 12.517	- 23.115
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile)	7.743	12.373
Übrige Anpassungen	- 1.781	- 1.512
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	8.552	10.543

Der Mittelabfluss aus übrigen Anpassungen betrug 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €).

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 2,5 Mio. € nach einem Abfluss von 0,5 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte vor allem aus Erlösen aus dem Verkauf einer Immobilie.

in T€	2019	2018
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	2.492	- 512
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 10.869	- 16.254
Veränderung der liquiden Mittel	175	- 6.223
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.969	24.192
Liquide Mittel am Ende der Periode	18.144	17.969

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 10,9 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 6,8 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 8,2 Mio. €). Ferner belief sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 auf 2,1 Mio. € (Vorjahr 4,8 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen auf 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen des Fair Value-Konzerns wird zu über 90 % durch die Marktwerte der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien geprägt. Die Ermittlung der Marktwerte der Immobilien des Konzerns, für die kein notarieller Kaufvertrag vorliegt, erfolgt mindestens einmal im Jahr zum jeweiligen Bilanzstichtag durch externe Gutachter. Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den Konzernanhangsangaben Nr. 2 und 6.

AKTIVA	31. 12. 2019		31. 12. 2018		VERÄNDERUNG	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	325.582	93,5	314.213	93,6	11.369	3,6
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	22.129	6,3	21.603	6,4	525	2,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	668	0,2	0,0	0,0	668	—
Aktiva Gesamt	348.378	100,0	335.816	100,0	12.562	3,7

Die Bilanzsumme stieg im Vorjahresvergleich um 3,7 % auf 348,4 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 325,6 Mio. € summierten sich auf 93,5 % der Aktiva (Vorjahr: 314,2 Mio. € bzw. 93,6 %). Davon entfielen 325,5 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 314,2 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 22,1 Mio. € (Vorjahr: 21,6 Mio. €) enthielten mit 18,1 Mio. € überwiegend liquide Mittel (Vorjahr 18,0 Mio. €). Rund 1,6 Mio. € nach 1,8 Mio. € im Vorjahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 2,3 Mio. € bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr 1,8 Mio. €).

PASSIVA	31.12.2019		31. 12. 2018		VERÄNDERUNG	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	159.167	45,7	146.158	43,5	13.010	8,9
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.682	22,6	73.085	21,8	5.597	7,7
Finanzverbindlichkeiten, sonst. Verb.	47.138	13,5	92.295	27,5	- 45.157	- 48,9
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt	125.820	36,1	165.381	49,2	- 39.561	- 23,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	63.391	18,2	24.278	7,2	39.113	>100
Verbindlichkeiten Gesamt	189.211	54,3	189.659	56,5	- 448	- 0,2
Davon Finanzverbindlichkeiten	106.081	30,5	112.879	33,6	- 6.799	- 6,0
Passiva Gesamt	348.378	100	335.816	100	12.562	3,7

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 46 % (Vorjahr: 44 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 54 % (Vorjahr: 56 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 78,7 Mio. € (nach 73,1 Mio. € im Vorjahr) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Im Rahmen der Ermittlung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das dem REIT-Gesetz entsprechende Konzern-Eigenkapital erhöhte sich auf 237,9 Mio. € bzw. auf 73,1 % der Bilanzsumme (Vorjahreswert: 219,2 Mio. € bzw. 69,8 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich mit 106,1 Mio. € auf 31 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 112,9 Mio. € bzw. 34 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 6,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus regelmäßiger Tilgung vermindert um neu aufgenommene Darlehen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 59,0 Mio. € (Vorjahr 20,6 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapitalquote nach §15 REIT-Gesetz

Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach §15 REIT-Gesetz ist die Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals und 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.

Zum 31. Dezember 2019 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 325,5 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 273,9 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 73,1%. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0% des unbeweglichen Vermögens.

ERMITTLUNG DER EIGENKAPITAL- QUOTE NACH §15 REIT-GESETZ	2019		2018	
	in T€	in %	in T€	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	325.530	–	314.160	–
Unbewegliches Vermögen	325.530	100,0	314.160	100,0
Eigenkapital	159.167	–	146.158	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.682	–	73.085	–
Eigenkapital lt. §15 REIT-Gesetz	237.850	73,1	219.243	69,8

Eigenkapital/ Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 31. Dezember 2019 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 158,5 Mio. € (Vorjahr: 146,2 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (Vorjahr: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von 11,23 € je Aktie nach 10,36 € im Vorjahr.

BILANZIELLER NAV in T€	31.12.2019	31.12.2018
Marktwerte Immobilien	325.530	314.160
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	19.799	19.781
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	– 78.682	– 73.085
Finanzverbindlichkeiten	– 106.081	– 112.879
Sonstige Verbindlichkeiten	– 2.066	– 1.779
Net Asset Value	158.499	146.158
Net Asset Value je Aktie	11,23	10,42

EPRA-NAV je Aktie

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) ergänzen die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Anleitung zur Berechnung des Nettovermögenswertes. Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen hat, entspricht der vorstehend berechnete NAV der Kennzahl EPRA-NAV. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG nicht zu bilanzieren sind, entspricht der NAV zugleich auch der Kennzahl NNNNAV.

Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Die deutsche Wirtschaft dürfte Experten zufolge auch im Jahr 2020 weiter zulegen. Der IWF prognostiziert eine Wachstumsrate von 1,1% und ist unter anderem zuversichtlich für die Entwicklung der Bauwirtschaft. Der Gewerbeinvestmentmarkt dürfte ein starkes Transaktionsvolumen zeigen, allerdings unter Vorjahres-Rekordniveau. Büroimmobilien könnten einen leichten Nachfragerückgang erfahren, während der Markt für Einzelhandelsimmobilien noch weiter konsolidiert.

MAKROÖKONOMISCHES UMFELD

Die Weltwirtschaft dürfte sich 2020 aufwärtsgerichtet, aber weiterhin gedämpft entwickeln. Sie hat laut Januar-Ausblick des Internationalen Währungsfonds (IWF) das Potenzial, 2020 um 3,3% zu wachsen. Dies würde ein dynamischeres Wachstum im Vergleich zum Vorjahr darstellen, für das der IWF ein Weltwirtschaftswachstum von 2,9% avisiert hatte. Für die Euro-Zone geht der IWF von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,3%, für Deutschland von einem Plus von 1,1% aus. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zeigt sich die deutsche Konjunktur zweigeteilt: Während sich das Dienstleistungs- und das Baugewerbe gut entwickeln, steht die exportorientierte Industrie unter Druck. Neben den weltweit zunehmenden protektionistischen Maßnahmen hat sich das Coronavirus zum weiteren Risikofaktor mit noch nicht genau abschätzbaren Folgen für die Industriekonjunktur entwickelt. Die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland wird für 2020 auf 1,5% geschätzt (IFW). Die Arbeitslosenquote in Deutschland für 2020 wird auf 4,9% taxiert, was einen um 1 Prozentpunkt höheren Wert im Vergleich zum Vorjahr darstellt (IFW).

Die weiterhin extrem günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich positiv auf die Bauwirtschaft aus. Die Bauinvestitionen werden nach Schätzungen des Instituts für Weltwirtschaft 2020 um 2,5% zulegen.

VERMIETUNGSMÄRKTE

Büroflächen in Deutschland werden Experten zufolge aufgrund des robusten Wirtschaftswachstums auch 2020 eine hohe Nachfrage verzeichnen. Colliers erwartet für die Top-7-Büromärkte einen Flächenumsatz von bis zu 3,5 Mio. Quadratmetern. Allerdings entspricht dies einem leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr mit 3,9 Mio. Quadratmetern Flächenumsatz. JLL geht von einem deutlicheren Rückgang der Nachfrage nach Büroimmobilien aus. Zwar sei der Arbeitsmarkt nach wie vor robust, aber dürfte seinen Höhepunkt zum Ende vergangenen Jahres erreicht haben. Die Leerstandsquote werde aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots an Büroflächen an den Top-Standorten weiter sinken. Für 2020 rechnet JLL mit einem weiterhin positiven, aber verlangsamten Wachstum der Büroimmobilien-Mietpreise an den sieben deutschen Top-Standorten in Höhe von 2%. Abseits der Spitzenlagen seien jedoch auch höhere Wachstumsraten möglich. Bei den Einzelhandelsimmobilien erfreuen sich Fachmarktzentren zunehmender Beliebtheit; diese haben schon im vergangenen Jahr die Preise von Shoppingcentern übertroffen. Experten zufolge wird die Nachfrage nach Logistikimmobilien auch im kommenden Jahr hoch sein.

INVESTMENTMARKT

Nachdem 2019 bei den Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen ein Rekordwert von 71,6 Mio. € erzielt wurde, ist nach den Schätzungen von Colliers für 2020 mit einem niedrigeren, aber dennoch starken Transaktionsvolumen von 60 Mio. € zu rechnen. Die niedrigen Finanzierungskosten und Negativzinsen auf Liquiditätsreserven begünstigen die Marktdynamik. Der Investmentmarkt für

Büroimmobilien dürfte seinen positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen und seinen Spitzenplatz unter den Assetklassen behaupten. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wird aufgrund des Strukturwandels durch selektive, aber auch großvolumige Deals geprägt sein, sodass ein Transaktionsvolumen bis zu einer Höhe von 10 Mrd. € für Experten realistisch erscheint. Logistikimmobilien dürften 2020 aufgrund des Trends des E-Commerce und des fortwährend guten Konsumklimas weiterhin gefragt sein.

ERWARTETE ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

ERGEBNISVORSCHAU DES KONZERNS FÜR 2020

Die Ergebnisprognose basiert auf objektweisen Planungen der Erträge und Aufwendungen der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Konzerns. Soweit die Erträge nicht für das Gesamtjahr aus kontrahierten Mietverträgen abzuleiten sind, wurden mietflächenspezifische Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und für Leerstandszeiten getroffen. Dies trifft auch auf die in den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen voraussichtlichen Vermietungskosten zu. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indiziert fortgeschrieben.

Etwaige Sondereinflüsse, z. B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Abgesehen vom geplanten Verkauf der Objekte Eisenhüttenstadt, Genthin und Appen wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant unverändert den Ausbau der Anteile der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und den Direkterwerb weiterer Immobilien am Markt.

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2020 mit Mieteinnahmen zwischen 19,0 und 20,5 Mio. €. Die operativen Überschüsse (EPRA-Ergebnis/FFO) im Jahr 2020 vor Minderheitsanteilen werden zwischen 9,5 Mio. € und 10,3 Mio. € erwartet. Dabei gehen wir der Vorstand derzeit davon aus, dass die Auswirkungen der Coronavirus-Epidemie für die Gesellschaft aufgrund der Diversifikation des Portfolios nicht wesentlich sein werden und nach einer Schockphase der positive Trend im Jahr 2020 fortgesetzt wird. Dennoch werden die Auswirkungen im Rahmen des Risikomanagements laufend verfolgt, um Anpassungen vornehmen zu können und gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können.

CHANCEN UND GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland liefern gute Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value REIT-AG. Dies dürfte sich weiterhin positiv auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auswirken.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2020 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.

Risikobericht

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG ist Teil der Führung und Kontrolle des Fair Value-Konzerns. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Fair Value relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern. Chancen werden dabei nicht laufend erfasst.

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft sind auch die externen Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS), STRABAG Property and Facility Services GmbH und DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE AG) eingebunden.

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

Für den Konzern wesentliche Risiken, die nicht vom Risikomanagement erfasst werden bzw. die grundsätzlich vermieden werden können, bestehen nach Ansicht des Vorstands nicht.

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS IM HINBLICK AUF DIE KONZERNRECHNUNGSLEGUNG GEMÄSS §289 ABS.5 HGB

Internes Kontrollsystem

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

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden, da sie über ihr Tochterunternehmen GP Value Management GmbH Komplementärfunktionen in den objekthaltenden Immobilienpersonengesellschaften ausübt und im Falle des Tochterunternehmens BBV 08 als größter Anteilseigner auch ohne Vertretungsbefugnis an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers der Beteiligungsgesellschaften ICIS teilnimmt.

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

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Sonstiges Risikomanagementsystem

Risikoidentifikation

Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern.

Risikoanalyse

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

Risikokontrolle

Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits erwähnte 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.

INZELRISIKEN

UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

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

UNTERNEHMENSSTRATEGISCHE RISIKEN

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

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Vermietung

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstandes. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5 % von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des bereinigten Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um voraussichtlich rund 1,1 Mio. € zur Folge.

Im BBV 14 am Standort Rostock hat der Hotelbetreiber zum 31.12.2020 gekündigt. Hier besteht das Risiko von Leerstandszeiten und wirtschaftlichen Ausfällen/Nachteilen. Daher wird das Bruttoisiko für diese Vermietung mit 0,3 Mio. € angesetzt. Bereits frühzeitig im Jahr 2019 wurde mit der Nachvermietung der Flächen begonnen, sodass bereits zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene Interessenten vorhanden sind. Somit wurde das Nettoisiko für diese Vermietung mit 0,03 Mio. € angesetzt.

Im Direktbesitz am Standort Langenfeld hat der Hauptmieter zum 31.08.2020 gekündigt, sodass diese Flächen der Nachvermietung zuzuführen sind. Das Bruttoisiko für das Jahr 2020 beträgt aktuell rund 0,13 Mio. €. Direkt nach Zugang der Kündigung des Mieters wurden diverse Nachvermietungsaktivitäten angestoßen. Diese Maßnahmen zeigen bereits Erfolge, sodass bereits konkrete Gespräche mit Interessenten stattfinden. Das Nettoisiko wird mit 0,06 Mio. € angesetzt.

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 Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z.B. 50 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 7,9 % unter bis rund 8,0 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2019. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 22 Mio. € verschlechtern oder um 26 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.

Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass die Fair Value REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Derzeit sind keine Rechtsstreitigkeiten mit materiellem Streitwert anhängig.

Personalrisiken

Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter adäquat zu ersetzen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, STRABAG Property and Facility Services GmbH und IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen.

Informationstechnische Risiken

Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Risiken aus Investitionstätigkeit

Objektauswahl

Die Geschäftstätigkeit von Fair Value ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien und Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig.

Due Diligence

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

Verkauf

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

Risiken aus der Finanzierungstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Fair Value REIT-AG wird von der zukünftigen Beschaffung von Eigenkapital und Fremdkapital beeinflusst und damit auch vom allgemeinen Zinsniveau.

Eigenkapital

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

Liquidität

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2020 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Fremdkapital

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

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

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

Im Zusammenhang mit Objektverkäufen könnten bei vorfälliger Darlehensablösung hohe Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität und der Ertragslage zur Folge.

Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten aufgrund der fast ausschließlichen festen Finanzierungen als sehr gering angesehen und bei Änderungen von 50 Basispunkten nach oben oder unten mit einem Nettorisiko von 3.000 € bewertet.

SONSTIGE RISIKEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Fair Value könnte möglicherweise auf die Minderheitsbeteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z.B. bei Gesellschafterbeschlüssen, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil von Fair Value ändern.

RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den 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. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION DES UNTERNEHMENS

BEWERTUNG DER RISIKOSITUATION DURCH DIE UNTERNEHMENSLEITUNG

Die Risikoeinschätzung des Unternehmens beruht auf verschiedenen Kategorien, die von der Leitung des Unternehmens regelmäßig gesichtet und bewertet werden.

Im Jahr 2019 sind, prognosegemäß, keine wesentlichen Risiken aufgetreten.

Auch im Jahr 2020 werden keine wesentlichen Risiken erwartet. Die zwei Vermietungsrisiken aus Langenfeld und Rostock konnten bereits frühzeitig durch Gegenmaßnahmen eingesteuert werden, sodass hier keine signifikanten wirtschaftlichen Schäden aus diesen konkreten Fällen zu erwarten sind, bzw. die Eintrittswahrscheinlichkeiten als eher gering angesehen werden.

Der Vorstand erwartet daher wie schon im Vorjahr in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2020 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

RATING DES UNTERNEHMENS

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

Chancenbericht

Der Vorstand ist zuversichtlich, das derzeitige Marktumfeld für eine wertsteigernde Erhöhung des Fair-Value-Anteils am Immobilienportfolio und für eine weitere und nachhaltige Verbesserung der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens nutzen zu können.

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

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

VERGÜTUNG DES VORSTANDES

Die Vergütung der Vorstände Herr Hartlief, Herr Brückner, Herr Fuhr, Herr Herb und Herr Kind erfolgte über Umlageverträge analog zu den jeweiligen Vorstandsdiensstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE. Die dort geregelten Grundvergütungen werden zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 50 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 50 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt. Für weitere Details wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

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. Mitglieder des Aufsichtsrates, die zugleich bei der DEMIRE AG tätig sind, erhalten keine gesonderte Vergütung. Die Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates entsprechend § 314 (1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 31 aufgeführt.

Sonstige Angaben nach § 315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen 81.310 eigene Aktien, sodass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG indirekt über acht Tochterunternehmen insgesamt 79,39 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten in sieben Fällen über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügte über 9,86 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

ERMÄCHTIGUNG DES VORSTANDS ZUM ERWERB EIGENER UND ZUR AUSGABE NEUER AKTIEN

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 19. Mai 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 18. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.110.323,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 € zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. Bezugspflichten) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 14.110.323,00 € nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

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

Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 23. Juli 2021 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen.

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

SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN

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

VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

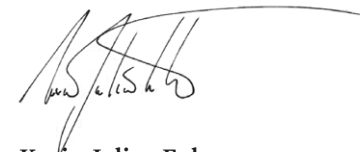
Es bestehen mit dem Vorstand keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebotes stehen. Es bestehen ferner keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstandes oder von Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebotes.

Gräfelfing, den 17. März 2020

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

ABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS

040 Konzernbilanz

042 Konzerngewinn- und verlustrechnung

043 Konzernkapitalflussrechnung

044 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

045 Konzernanhang

- 045 (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen
- 045 (2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden
- 055 (3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
- 056 (4) Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

057 Angaben zur Bilanz

- 057 (5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
- 057 (6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 059 (7) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (langfristig)
- 060 (8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 060 (9) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)
- 060 (10) Liquide Mittel
- 061 (11) Eigenkapital
- 062 (12) Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern
- 063 (13) Finanzverbindlichkeiten
- 064 (14) Verbindlichkeiten
- 065 (15) Rückstellungen

- 065 (16) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
- 065 (17) Leasingverhältnisse

066 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- 066 (18) Nettomieteträge
- 066 (19) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen
- 066 (20) Allgemeine Verwaltungskosten
- 067 (21) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt
- 067 (22) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- 067 (23) Bewertungsergebnis
- 068 (24) Nettozinsaufwand
- 068 (25) Zusätzliche Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 068 (26) Ergebnis je Aktie

069 Sonstige Angaben

- 069 (27) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
- 073 (28) Segmentberichterstattung
- 080 (29) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)
- 084 (30) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 084 (31) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach §161 AktG

085 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

086 Bestätigungsvermerk

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA in T€	ANHANG NR.	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	(5)	52	51
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	325.530	314.160
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	0	2
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		325.582	314.213
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	1.646	1.810
Ertragsteuerforderungen		7	9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(9)	2.332	1.816
Liquide Mittel	(10)	18.144	17.969
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		22.129	21.603
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		668	0
AKTIVA, GESAMT		348.378	335.816

PASSIVA in T€	ANHANG NR.	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	(11)		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		- 21	- 21
Kumulierte Ergebnisse		31.720	18.711
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		159.167	146.158
Schulden			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	(12)	78.682	73.085
Finanzverbindlichkeiten	(13)	47.130	92.295
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	8	0
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		125.820	165.381
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(15)	37	48
Finanzverbindlichkeiten	(13)	58.951	20.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	2.344	1.866
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	2.059	1.779
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		63.391	24.278
Passiva, gesamt		348.378	335.816

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

in T€	ANHANG NR.	2019	2018
Mieterträge		21.923	21.932
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.369	5.389
Betriebs- und Nebenkosten	(19)	- 7.084	- 7.267
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	(19)	- 4.235	- 1.940
Nettomietenträge	(18)	15.974	18.114
Allgemeine Verwaltungskosten	(20)	- 3.241	- 3.881
Sonstige betriebliche Erträge		490	853
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 401	- 423
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	(21)	90	431
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		1.195	625
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		- 1.200	- 599
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(22)	- 5	26
Bewertungsgewinne		13.523	23.311
Bewertungsverluste		- 1.000	- 222
Bewertungsergebnis	(23)	12.523	23.089
Betriebsergebnis		25.340	37.779
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(12)	- 7.743	- 12.373
Nettozinsaufwand	(24)	- 2.489	- 2.609
Finanzergebnis		- 10.232	- 14.982
Konzernergebnis vor Steuern		15.108	22.797
Ertragsteuern		- 1	- 16
Konzernergebnis nach Steuern / Gesamtergebnis		15.107	22.780
Unverwässertes / Verwässertes Ergebnis je Aktie	(26)	1,08	1,62

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

in T€	ANHANG NR.	2019	2018
Konzernergebnis nach Steuern		15.107	22.780
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Zinsaufwendungen	(24)	2.537	2.610
Zinsertrag	(24)	- 48	- 1
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	9	81
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(22)	5	- 26
Bewertungsergebnis	(23)	- 12.523	- 23.089
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen			
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	(12)	7.743	12.373
Zinsausgaben		- 2.512	- 2.668
Zinseinnahmen		43	37
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/ Abnahme (+) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		163	413
Zunahme (-)/ Abnahme (+) sonstiger Forderungen		- 2.168	335
Abnahme (-)/ Zunahme (+) von Rückstellungen		- 11	- 345
Abnahme (-)/ Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		478	- 1.457
Abnahme (-)/ Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten		- 423	- 791
Wertminderungen auf Forderungen	(21)	224	275
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		- 72	- 3
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		8.552	10.542
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		- 695	- 730
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien		3.198	218
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		- 10	0
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		2.492	- 512
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter		- 158	- 494
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(12)	- 1.729	- 1.644
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen		- 79	- 1.130
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	(13)	20.041	6.966
Rückzahlung von Finanzschulden	(13)	- 26.841	- 15.182
Dividendenzahlungen		- 2.104	- 4.770
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 10.869	- 16.254
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel		175	- 6.223
Liquide Mittel zu Beginn der Periode		17.969	24.192
Liquide Mittel am Ende der Periode		18.144	17.969

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	IM UMLAUF BEFINDLICHE AKTIEN (IN STÜCK)	GEZEICH- NETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	EIGENE ANTEILE	WERTÄN- DERUNGS- RÜCKLAGE	GEWINN- RÜCKLAGE	SUMME EIGEN- KAPITAL
T€ außer in Umlauf befindliche Aktien							
01.01.2018	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	103	127.550
Konzernergebnis		0	0	0	0	22.780	22.780
Dividendenzahlungen		0	0	0	0	- 4.770	- 4.770
Sonstige Veränderungen		0	0	0	0	597	597
31.12.2018	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	18.711	146.158
01.01.19	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	18.710	146.158
Konzernergebnis		0	0	0	0	15.107	15.107
Dividendenzahlungen		0	0	0	0	- 2.104	- 2.104
Sonstige Veränderungen		0	0	0	0	7	7
31.12.2019	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	31.720	159.167

Konzernanhang

(1) ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Der Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 wurde am 17. März 2020 durch den Beschluss der Unternehmensleitung zur Veröffentlichung freigegeben. Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der Fair Value REIT-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist die Würmstraße 13 a in 82166 Gräfelfing. Sie ist beim Amtsgericht München im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 168882 eingetragen. 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. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2 dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe 29 dargestellt.

(2) WESENTLICHE BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der von der Fair Value REIT-AG aufgestellte Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards des International Accounting Standards Board (IASB) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden bzw. wurden im Falle von IFRS 16 von der Gesellschaft ab dem 1. Januar 2018 vorzeitig angewendet:

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHRE 2019 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		ENDORSEMENT ERFOLGT AM	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER FAIR VALUE REIT-AG
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRS 2015–2017 Cycle (issued on December 12, 2017)	14. März 2019	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 19	Plan Amendment, Curtailment or Settlement (issued on 7 February 2018)	13. März 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (issued on 12 October 2017)	8. Februar 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen
IFRIC 23	Uncertainty over Income Tax Treatments (issued on 7 June 2017)	23. Oktober 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation (issued on 12 October 2017)	22. März 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2019 verpflichtend anzuwenden.

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		ENDORSEMENT ERFOLGT AM	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER FAIR VALUE REIT-AG
Amendments to IAS 1 and IAS 8	Definition of Material (issued on 31 October 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to References to the Conceptual Framework	Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert

Die EU hat folgende vom IASB bzw. IFRS IC verabschiedete Verlautbarungen noch nicht in europäisches Recht transformiert:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN				
		ENDORSEMENT ERFOLGT AM	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER FAIR VALUE REIT-AG
Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform (issued on 26 September 2019)	15. Januar 2020	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
IFRS 17	Insurance Contracts (issued on 18 May 2017)	ausstehend	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Amendment to IFRS 3	Business Combinations (issued on 22 October 2018)	geplant für Q1 2020	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to IAS 1	Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current (issued on 23 January 2020)	ausstehend	1. Januar 2022	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert

Die Fair Value REIT-AG beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht transformiert. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Anerkennung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die Fair Value REIT-AG im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen noch nicht in europäisches Recht transformierten Verlautbarungen betroffen sein.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2019. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),

- b) eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Änderungen des Konsolidierungskreises

In der Berichtsperiode wurde die BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“) entkonsolidiert. Durch die Entkonsolidierung haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage ergeben. Das Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von – 24 T€ ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

STIMMRECHTS- / FESTKAPITALANTEIL in %	31.12.2019	31.12.2018
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
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	62,24	62,24
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“)	58,44	58,29
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	54,14	54,07
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	52,51	52,24
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	51,16	51,16
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	48,34	48,34

Konsolidierungsmethoden

Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren würde, bewertet und unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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.

Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z. B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Die beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten sind in Angabe 4 aufgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, stattfindet.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise,
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist,
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten oder Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung überprüft.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation – Professional Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die Liegenschaften wurden mit dem „Fair Value“ gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.9 bewertet. Dieser wurde vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht und ist wie folgt definiert:

„Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde.“

Der „Fair Value“, für Bilanzierungszwecke nach IFRS, ist inhaltlich gleichzustellen mit dem „Marktwert“, der wie folgt vom International Valuation Standards Council (IVSC) definiert ist:

„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.“

Der Fair Value wird jeweils unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Grund-erwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Fair Value-Ermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgt anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow-Verfahrens. Das Discounted Cash Flow-Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient der 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 mithilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) 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-Jahres-Zeitraum (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 werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt 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 mietvertragsspezifische 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. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch den unabhängigen Gutachter zur Verfügung gestellten Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht verplausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse auch mit den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen hinterfragt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen mit dem Aufsichtsrat erläutert und die Wertentwicklungen des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Gemäß IFRS 9 werden diese in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft.

Auf der Basis der Klassifizierung bestimmt sich die Bilanzierung. Im Fair Value-Konzern finden die folgenden Kategorien Anwendung:

Finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn diese im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

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.

Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass diesen Leistungsverpflichtungen zugrunde liegen, bei denen die Gesellschaft als Prinzipal agiert und wesentliche Risiken trägt. Es erfolgt ein Bruttoausweis von Umsatz (aus der Erbringung von Dienstleistungen an die Mieter) und entsprechenden Kosten (aus dem damit verbundenen Einkauf bei den Zulieferern). Die Erlöse aus Dienstleistungen werden realisiert, wenn die Dienstleistungen erbracht werden.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die Verfügungsmacht und die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten erfolgt auf der Grundlage einer jährlich vorgenommenen Bewertung, die durch einen akkreditierten externen unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit dem vom International Valuation Standards Council empfohlenen Bewertungsmodell erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurden, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bilanziert, wenn bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen bewertet.

Für finanzielle Vermögenswerte sowie für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Leasingverhältnissen wendet die Fair Value das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9.5.5 an. Demzufolge werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. Die erwarteten Verluste sind zu erfassen, auch wenn zum Bilanzierungszeitpunkt noch keine konkreten Hinweise für einen Zahlungsausfall vorliegen.

Wertminderungen werden unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Forderungen werden ausgebucht, soweit dem Konzern die Uneinbringlichkeit dieser Forderung bekannt ist oder eine Beitreibung der Forderung bspw. aufgrund der betraglichen Geringfügigkeit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern (Fremdanteile)

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern handelt es sich um Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in die Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienpersonengesellschaften haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochterunternehmen gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche angesehen und in der Konzernbilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögenswert der jeweiligen Gesellschaft entspricht. In der Folge wird die Verpflichtung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinnanteile erhöhen, Verlustanteile und Ausschüttungen vermindern die Verpflichtung. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht damit dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem in der Konzernbilanz ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Buchwerten.

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

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.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird. Wenn die Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten geändert werden, wird der Buchwert der Verbindlichkeit so angepasst, dass er die tatsächlichen und geänderten geschätzten Cashflows wiedergibt.

(3) SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN IM RAHMEN

DER RECHNUNGSLEGUNG

Konsolidierung von Unternehmen, an denen der Konzern nicht die Mehrheit der Stimmrechte hält

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung des Konzerns. Die Stimmrechte an der Gesellschaft IC 15 (2018: BBV 02 und IC 15) sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer die Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die Fair Value REIT-AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung führt zu dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnehmen kann, wie bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Höhe der Ausschüttung und die Auswahl des Objekt- bzw. Fondsverwalters, und somit die relevanten Tätigkeiten dieser Gesellschaften bestimmen kann. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die Fair Value REIT-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50 % der abgegebenen Stimmen kommt. Bei Transaktionen im Rahmen von Objektveräußerungen wird dagegen auf eine qualifizierte 66 %- oder 75 %-Mehrheit der Stimmrechte abgestellt, jedoch stellt diese Transaktion keine wesentliche operative Tätigkeit dar. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Konzern hat, wie auch im Vorjahr, unabhängige Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2019 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung grundsätzlich anhand eines auf Discounted Cash Flow-Methoden basierten Bewertungsmodells vorgenommen. Grundstücke und Gebäude wurden auf Basis von marktbezogenen Daten bewertet; dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Bewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(4) BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES**ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN 2019**

	BEWERTUNGSSTICHTAG	SUMME	NOTIERTER PREIS AUF AKTIVEN MÄRKTEN (STUFE 1)	WESENTLICHER BEOBACHTBARER INPUT – PARAMETER (STUFE 2)	WESENTLICHER BEOBACHTBARER INPUT – PARAMETER (STUFE 2)
in T€					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31. 12. 2019	325.530	0	0	325.530

ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN 2018

	BEWERTUNGSSTICHTAG	SUMME	NOTIERTER PREIS AUF AKTIVEN MÄRKTEN (STUFE 1)	WESENTLICHER BEOBACHTBARER INPUT – PARAMETER (STUFE 2)	WESENTLICHER BEOBACHTBARER INPUT – PARAMETER (STUFE 2)
in T€					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31. 12. 2018	314.160	0	0	314.160

ANGABEN ZUR BILANZ

(5) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

ENTWICKLUNG DER IMMATERIELLEN VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN in T€	IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	SACHANLAGEN (GESCHÄFTSAUSSTATTUNG)
ANSCHAFFUNGSKOSTEN		
Stand am 1. Januar 2018	212	80
Zugänge	0	0
Abgänge	- 199	0
Stand am 31. Dezember 2018	13	80
Zugänge	2	8
Abgänge	0	0
Stand am 31. Dezember 2019	15	88
AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN		
Stand am 1. Januar 2018	- 140	- 22
Zugänge	- 2	- 7
Abgänge	129	0
Stand am 31. Dezember 2018	- 13	- 29
Zugänge	- 2	- 7
Abgänge	0	0
Stand am 31. Dezember 2019	- 15	- 36
BUCHWERTE		
Stand am 1. Januar 2018	72	58
Stand am 31. Dezember 2018	0	51
Stand am 31. Dezember 2019	0	52

(6) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

ENTWICKLUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN in T€	DIREKTINVESTITIONEN	TOCHTERUNTERNEHMEN	GESAMT
Stand am 1. Januar 2019	71.110	243.050	314.160
Zugänge	34	662	696
Abgänge	- 1.180	0	- 1.180
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	- 668	- 668
Aufwertungen	3.536	9.986	13.523
Abwertungen	0	- 1.000	- 1.000
Stand am 31. Dezember 2019	73.500	252.030	325.530
Stand am 1. Januar 2018	64.650	226.261	290.911
Zugänge	0	730	730
Abgänge	- 570	0	- 570
Aufwertungen	7.070	16.241	23.311
Abwertungen	- 40	- 182	- 222
Stand am 31. Dezember 2018	71.110	243.050	314.160

Zum 31. Dezember 2019 besteht das Gesamtportfolio aus 28 Objekten. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um insgesamt 27 Objekte, wobei 24 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien das Objekt in Wahlstedt aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG veräußert. Des Weiteren wird das Objekt in Genthin zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert ausgewiesen.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. 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 504 T€ (2018: 187 T€).

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt am Main, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahres-Zeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach 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-Jahres-Zeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden mit Diskontierungsraten auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert. Für das Grundstück in Chemnitz wurde (Bodenrichtwert zzgl. der vertraglich gesicherten Mieten) das Liquidationswertverfahren als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro Quadratmeter und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN in €		31.12.2019	31.12.2018
Büro	Min	6,27	3,00
	Max	9,53	25,80
	Durchschnitt	7,93	6,92
Handel	Min	3,20	3,00
	Max	19,71	125,00
	Durchschnitt	10,04	8,77
Sonstiges	Min	3,16	2,00
	Max	10,05	11,00
	Durchschnitt	5,15	5,05
Gesamt	Min	3,16	2,00
	Max	19,71	125,00
	Durchschnitt	8,54	7,59

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

BANDBREITEN DER KAPITALISIERUNGS- UND DISKONTIERUNGSRATEN * in %	KAPITALISIERUNGSRATEN		DISKONTIERUNGSRATEN	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Büro	5,25 – 7,25	5,75 – 7,25	4,25 – 6,35	4,25 – 6,50
gewichteter Durchschnitt	6,02	6,27	5,43	5,62
Handel	5,25 – 8,00	5,25 – 8,00	4,75 – 7,75	4,90 – 7,85
gewichteter Durchschnitt	6,12	6,25	5,68	5,80
Sonstiges	5,00 – 6,50	6,50 – 7,00	3,00 – 5,75	4,75 – 6,50
gewichteter Durchschnitt	5,69	6,82	5,38	5,54

* Quelle: Immobiliengutachten Savills 2019, 2018

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze, der Sicherung zukünftiger Erträge durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen sowie der Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem heutigen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. over-rents).

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z.B. 50 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 4,9 % unter (2018: 50 bp, 4,5 %) bis rund 5,7 % (2018: 50 bp, 5,2 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2019. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 15,8 Mio. € (2018: 14,0 Mio. €) verschlechtern oder um rund 18,7 Mio. € (2018: 16,5 Mio. €) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4,2 % unter (2018: 3,9 %) oder um rund 4,2 % (2018: 4,0 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2019. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 13,8 Mio. € (2018: 12,3 Mio. €) verschlechtern oder um rund 13,7 Mio. € (2018: 12,5 Mio. €) verbessern.

Von den 27 Immobilien (2018: 29) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien weisen 25 Objekte (2018: 25) einen gestiegenen Wert auf. Ein Objekt (2018: 3) weist einen gesunkenen Marktwert auf, wobei sich dieses Objekt nicht im Direktbesitz der Fair Value REIT-AG befindet (2018: 1 Objekt im Direktbesitz). Bei einem Objekt ist der Marktwert unverändert geblieben (2018: 1).

Die aus den Immobilien zukünftig bis zur frühestmöglichen Kündbarkeit der Mietverträge mindestens erzielbaren Mieterträge betragen:

ZUKÜNFTIGE MIETERTRÄGE in T€	31.12.2019	31.12.2018
innerhalb eines Jahres	20.851	20.767
zwischen einem und fünf Jahren	51.685	59.908
nach mehr als fünf Jahren	16.590	28.192
Zukünftige Mieterträge, gesamt	89.126	108.867

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

(7) SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	0	2
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	0	2

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von der Fair Value 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 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die Pensionszusage wurde im Geschäftsjahr 2019 ausbezahlt.

(8) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, der Weiterbelastung von Nebenkosten abzüglich getätigter Vorauszahlungen sowie der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten.

in T€	31.12.2019 BRUTTO	WERTBE- RICHTIGUNG	31.12.2019 NETTO
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.143	- 497	1.646
in T€	31.12.2018 BRUTTO	WERTBE- RICHTIGUNG	31.12.2018 NETTO
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.114	- 304	1.810

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

Der erwartete Kreditverlust hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Stand zu Beginn des Jahres	304	312
ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	303	275
ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 79	- 283
Inanspruchnahme	- 31	0
Stand am Ende des Jahres	497	304

(9) SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE (KURZFRISTIG)

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Finanzielle Vermögenswerte		
Sparbrief	2.000	0
Treuhandkonten	141	163
Hinterlegte Sicherheit	8	8
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	0	1.355
Übrige	159	124
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	2.308	1.652
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	24	166
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	24	166
Vermögenswerte, gesamt	2.332	1.816

Bei dem Sparbrief handelt es sich um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit Fälligkeit zum 27. November 2020 und einem fixen Zinssatz von 0,010 % p. a.

(10) LIQUIDE MITTEL

Bei dem Tochterunternehmen BBV 10 sind Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank in Höhe von 1.000 T€ (2018: 1.000 T€) verpfändet.

Alle weiteren liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind. Wertberichtigungen auf liquide Mittel wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht vorgenommen.

(11) EIGENKAPITAL**Gezeichnetes Kapital**

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 hielt Fair Value REIT-AG 81.310 (2018: 81.310) eigene Aktien und 14.029.013 Aktien (2018: 14.029.013 Aktien) befanden sich in Umlauf.

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

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 hat die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2015 im Umfang von bis zu 14.110.323,00 € beschlossen. Ferner wurde der Vorstand in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 dazu ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten in auf Inhaber lautende Stückaktien im Umfang bis zu 14.110.323,00 € zu begeben.

Bedingtes Kapital

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

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Daneben wurde das im Jahr 2014 freigewordene Gesellschaftervermögen in Höhe von 28.220 T€ eingestellt.

Bilanzgewinn nach HGB

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2020 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,26 € (2018: 0,15 €) je derzeit in Umlauf befindliche Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2019 in Höhe von 1.623.057,12 € (2018: 1.272.978,11 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 3.647.543,38 € (2018: 2.104.351,95 €) entspricht rund 91,24 % (2018: 90,11 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

Eigene Anteile

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2016 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u. a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen an Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien, zu handeln. Die eigenen Anteile in Höhe von 398 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

(12) VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

	IC 07	IC 13	BBV 06	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 10	BBV 14	GESAMT
in T€										
Stand am 1. Januar 2018	244	37	481	10.590	3.220	10.647	140	15.087	23.707	64.153
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	6	0	- 135	1.271	170	1.776	- 10	4.541	4.754	12.373
Zugang/Abgang	0	0	0	- 8	- 16	- 27	0	- 1.711	0	- 1.762
Auszahlungen	0	- 37	0	0	0	- 560	0	0	- 1.082	- 1.679
Stand am 31. Dezember 2018	250	0	346	11.853	3.374	11.836	130	17.917	27.379	73.085
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 14	0	- 16	905	121	1.768	- 41	1.162	3.858	7.743
Zugang/Abgang	0	0	0	- 113	- 15	0	- 89	- 83	- 116	- 416
Auszahlungen	0	0	0	- 374	0	- 544	0	0	- 812	- 1.729
Stand am 31. Dezember 2019	236	0	330	12.271	3.480	13.060	0	18.996	30.309	78.682

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital von einzelnen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2019 und stellen entweder einen Gewinn (-) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.

(13) FINANZVERBINDLICHKEITEN

ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN in T€	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	22.886	30.764
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	24.244	61.531
Langfristige Finanzverbindlichkeiten, gesamt	47.130	92.295
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	1.738	8.026
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	49.213	12.558
Finanzverbindlichkeit gegenüber DEMIRE	8.000	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, gesamt	58.951	20.584
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	106.081	112.879

Bei der Finanzverbindlichkeit gegenüber der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG handelt es sich um ein kurzfristiges Darlehen mit einer Fälligkeit zum 31. Mai 2020.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

RESTLAUFZEITEN DER LANGFRISTIGEN BANKVERBINDLICHKEITEN in T€	31.12.2019	31.12.2018
Zwischen 1 und 2 Jahren	2.986	6.339
Zwischen 2 und 5 Jahren	8.970	42.628
Mehr als 5 Jahre	35.174	43.328
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	47.130	92.295

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Bankdarlehen betrugen zum 31. Dezember 2019 durchschnittlich 1,63 %, im Vorjahr 2,39 % p. a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 2,22 %, im Vorjahr auf 2,44 % p. a.

Die Änderungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

ÄNDERUNG DER SCHULDEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT in T€	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	
Stand am 31. Dezember 2018	92.295
Cash Flows	- 5.660
Umgliederung Fristigkeiten	- 39.505
Stand am 31. Dezember 2019	47.130
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Stand am 31. Dezember 2018	20.584
Cash Flows	- 1.139
Umgliederung Fristigkeiten	39.506
Stand am 31. Dezember 2019	58.951

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von 98.037 T€ (2018: 112.879 T€) grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE in T€		PFANDRECHTE / SONSTIGE SICHERHEITEN	2019	2018
IC 12	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	2.000	2.500
IC 15	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	12.191	8.100
BBV 02	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	0	6.243
BBV 08	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	23.008	23.008
BBV 10	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	88.530	132.324
BBV 14	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen / Bürgschaft	38.649	38.649
Fair Value	Grundschild	Pacht / Mieteinnahmen	8.741	45.971

Das Darlehen der Aareal Bank AG, Wiesbaden mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 12.860 T€, welches in der Fair Value REIT-AG bilanziert wurde, wurde im Geschäftsjahr 2019 vollständig zurückgeführt. Des Weiteren wurden im laufenden Geschäftsjahr in der BBV02 alle Darlehen der BBV Bayerische Beamten Versicherung AG, München zurückgeführt.

Die Loan to Value-Vorgabe für das Darlehen der Fair Value REIT-AG bei der Volksbank Mittweida eG, Mittweida beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes. Bei Überschreitungen sind u. a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von sechs Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltemiete in Höhe von € 588.000 einzuhalten. Die Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Die BBV 14 hat gemäß Darlehensvertrag mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, München eine Debt Service Coverage Ratio von mindestens 110 % nachzuweisen. Ferner hat jährlich ein Loan to Value-Test stattzufinden. Danach darf das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellen Marktwert des Beleihungsobjektes zum 30. April 2019 47,7 % nicht überschreiten. Bei Überschreitungen sind u. a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. sämtliche Mietüberschüsse vierteljährlich auf einem separaten verpfändeten Konto zu hinterlegen. Die Covenants für den Kredit wurden am 31. Dezember 2019 wie im Vorjahr eingehalten.

Der BBV 08 hat gemäß Darlehensvertrag mit der Sparkasse Oberlausitz, Zittau die Eigenkapitalquote nach „EBIL“ in Höhe von 30 % der Bilanzsumme nachzuweisen.

Weitere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(14) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um laufende Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN in T€	31.12.2019	31.12.2018
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten	8	0
kurzfristig		
Erhaltene Kaufpreisanzahlung	668	0
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	317	399
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	232	323
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	222	209
Kreditorische Debitoren	103	110
Zinsverbindlichkeiten	50	108
Passive Rechnungsabgrenzung	0	9
Sonstige	467	621
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	2.059	1.779
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	2.067	1.779

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses.

(15) RÜCKSTELLUNGEN

ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN in T€	PERSONAL- BEREICH	GESAMT
Stand am 1. Januar 2019	48	48
Zuführung	0	0
Inanspruchnahme	- 11	- 11
Stand am 31. Dezember 2019	37	37

(16) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SCHWEBENDE RECHTSSTREITIGKEITEN

Der Konzern haftet bei zwei (2018: drei) Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von 0 T€ (2018: 2.133 €) bei der BBV 06, in Höhe von 1.699 T€ (2018: 889 T€) bei der BBV 10 und in Höhe von 25 T€ (2018: 506 T€) bei der BBV 14.

(17) LEASINGVERHÄLTNISSE

Finanzierungsleasingverhältnisse bestehen nicht. Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IFRS 16 als Operating Leasing einzustufen. Die künftigen Mindestmieterträge sind in Konzernanhang Nr. 6 dargestellt.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(18) NETTOMIETERTRÄGE

ZUORDNUNG DER NETTOMIETERTRÄGE	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	
	2019	2018
in T€		
Mieterträge	21.923	21.932
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.369	5.389
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	- 11.318	- 9.207
Nettommieterträge, gesamt	15.974	18.114

(19) IMMOBILIENSPEZIFISCHE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Während die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 7.084 T€ im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen sind (2018: 7.267 T€), sind die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen in Höhe von 4.235 T€ (2018: 1.940 T€) deutlich angestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf größere Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

(20) ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2019	2018
Rechts- und Beratungskosten	550	581
Fondsverwaltungsgebühren	450	599
Abschlusskosten	336	313
Personalkosten	251	564
Wertgutachten	242	143
Nicht abziehbare Vorsteuer	229	311
Treuhandgebühren	211	193
Prüfungskosten	201	188
Umlage Vorstandsvergütung	156	162
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	120	138
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	73	0
Raumkosten / Bürokosten	70	60
Liquidationskosten	20	131
Portfoliovermarktungskosten	0	175
Übrige	332	323
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	3.241	3.881

(21) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN, GESAMT

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Erträge		
Kostenerstattungen	284	450
Versicherungsentschädigungen	86	147
Überschuss Rückdeckungsversicherung Schaich	28	0
Erträge aus Auseinandersetzungsguthaben	0	145
Übrige	92	111
Erträge, gesamt	490	853
Aufwendungen		
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	- 41	- 121
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung	- 224	- 32
Raumkosten	0	- 50
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	0	- 36
Übrige	- 136	- 184
Aufwendungen, gesamt	- 401	- 423
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt	- 90	431

(22) ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

in T€	2019	2018
Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Kaufpreise)	1.195	625
Erträge / Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20	- 29
Buchwerte	- 1.220	- 570
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, gesamt	- 1.200	- 599
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 5	26

Es handelt sich um eine Immobilie aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurde (2018: eine Immobilie aus Direktbesitz).

(23) BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2019	2018
Bewertungsgewinne	13.523	23.311
Bewertungsverluste	- 1.000	- 222
Bewertungsergebnis, gesamt	12.523	23.089

Das Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr ergibt sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag; aktivierte Umbaukosten in Höhe von 696 T€ (2018: 730 T€) wurden gegengerechnet. Bewertungsverluste wurden im Jahr 2019 bei einem Objekt, welches sich nicht im Direktbesitz der Fair Value REIT-AG befindet, verzeichnet (2018: 1 Objekt Direktbesitz und 1 Objekt von verbundenen Unternehmen). Bewertungsgewinne ergeben sich bei 12 Objekten (2018: 13) im Direktbesitz und 13 Objekten (2018: 13) im Beteiligungsbereich.

(24) NETTOZINSAUFWAND

in T€	2019	2018
Zinserträge	48	1
Zinsaufwand	- 2.537	- 2.610
Nettozinsaufwand, gesamt	- 2.489	- 2.609

(25) ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Personalkosten

in T€	2019	2018
Gehälter	213	531
Soziale Abgaben	38	33
Personalaufwand, gesamt	251	564
davon Aufwand für Altersversorgung	0	0

Im Jahresdurchschnitt wurden zweieinhalb Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (2018: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2019 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand drei.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers

2019 und 2018 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, und Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, berechnet worden:

in T€	2019	2018
Abschlussprüfungen	201	183
Andere Bestätigungsleistungen	0	5
Honorare, gesamt	201	188

(26) ERGEBNIS JE AKTIE

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

		2019	2018
Konzernergebnis	in T€	15.107	22.780
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	15.107	22.780
Gewichteter Durchschnitt der Aktien für unverwässertes Ergebnis	in Stück	14.029.013	14.029.013
Verwässerungseffekte	in Stück	14.029.013	14.029.013
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	in €	1,08 / 1,08	1,62 / 1,62

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien geteilt.

Verwässerungseffekte bestanden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht.

SONSTIGE ANGABEN

(27) FINANZINSTRUMENTE UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

Beizulegende Zeitwerte

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

in T€	BEWERTUNGS- KATEGORIE NACH IFRS 9	BUCHWERT NACH IFRS 9 ZUM 31.12.2019	BEI- ZULEGENDE ZEITWERTE
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.646	1.646
Sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.332	2.332
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	18.144	18.144
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.682	78.682
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	106.081	105.425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.344	2.344
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.059	2.059

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

in T€	BEWERTUNGS- KATEGORIE NACH IFRS 9	BUCHWERT NACH IFRS 9 ZUM 31.12.2018	BEI- ZULEGENDE ZEITWERTE
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.810	1.810
Sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.818	1.818
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.969	17.969
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.085	73.085
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	112.879	111.527
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.866	1.866
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.779	1.779

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2019 in T€	ERFOLGS- WIRKSAM AUS ZINSEN	WERTBE- RICHTIGUN- GEN	SUMME 2019
Aktiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	48	- 224	- 176
Passiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	- 2.537	0	- 2.537

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2018 in T€	ERFOLGS- WIRKSAM AUS ZINSEN	WERTBE- RICHTIGUN- GEN	SUMME 2018
Aktiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	0	8	8
Passiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	- 2.609	0	- 2.609

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 den entsprechenden Finanzabteilungen der IC Immobilien Gruppe und der DEMIRE wahrgenommen. Diese Abteilungen sind bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister für Fair Value REIT-AG und die Tochterunternehmen des Konzerns tätig.

a) Marktrisiken

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von - 13,8 Mio. € (2018: - 12,3 Mio. €) bzw. 13,7 Mio. € (2018: 12,5 Mio. €) führen.

b) 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 Vorjahren in einigen Fällen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps bzw. Zinsscaps) abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 bestanden wie auch im Vorjahr keine Zinssicherungsgeschäfte.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. 246 T€ (2018: 387 T€) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite.

Eine Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze würde zu einer Reduzierung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen, eine Reduzierung dieser Zinsen zu einer entsprechenden Erhöhung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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) an 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.

c) 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 2019 betrugen die Mietausfälle berechnet auf Basis der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 1,1 % (2018: 1,0 %) der Mieterträge und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten.

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.

d) 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 künftigen Zahlungsausgänge für Zinsen und Tilgungen der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten:

in T€	31.12.2019				31.12.2018			
	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
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	78.682	0	0	0	73.085
Finanzverbindlichkeiten	60.242	3.788	11.046	37.283	22.900	7.481	44.882	46.061
Rückstellungen	37	0	0	0	48	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.344	0	0	0	1.866	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.059	8	0	0	1.779	0	0	0
Fälligkeiten, gesamt	64.683	3.796	11.046	115.965	26.593	7.481	44.882	119.146

Kapitalmanagement

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

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

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

KONZERN EIGENKAPITAL-QUOTE	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (in T€)	159.167	146.158
Bilanzsumme (in T€)	348.378	335.816
Eigenkapitalquote (in %)	45,7	43,5

Der Konzern kann, abgesehen von der möglichen Thesaurierung von Gewinnen in Tochterunternehmen, die Kapitalstruktur nur begrenzt steuern, da mindestens 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 i. S. d. REITG betragen.

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	159.167	146.158
Minderheitenanteile	78.682	73.085
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	237.850	219.243
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	325.530	314.160
Summe unbewegliches Vermögen	325.530	314.160
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG	73,1	69,8

(28) 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 Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & CO. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig. Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

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

in T€	2019		2018	
	SEGMENT-UMSÄTZE	SEGMENT-ERGEBNISSE	SEGMENT-UMSÄTZE	SEGMENT-ERGEBNISSE
Direktinvestitionen	6.390	8.293	6.192	11.707
Tochterunternehmen	20.902	18.476	21.129	28.212
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	27.292	26.769	27.321	39.919
Ergebniswirksame Konsolidierungen		- 47		- 1
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		- 1.383		- 2.156
Nettozinsaufwand		- 2.489		- 2.609
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 7.743		- 12.373
Konzernergebnis		15.107		22.780

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

Mit folgenden Mietern wurden Mieterträge in Höhe von jeweils mehr als 10 % des Gesamtumsatzes getätigt (Geschäftsbericht 2018: Angabe der Mietumsätze)

in T€	2019	2018
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	1.739	1.780
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.459	1.484
Übrige zwischen 5 % und 10 %	–	–
Übrige unter je 5 %	18.725	18.668
Mieterträge, gesamt	21.923	21.932

Die Mieterträge der Segmente (Geschäftsbericht 2018: Angabe der Mietumsätze) teilen sich wie folgt nach objektbezogen ermittelten Hauptnutzungsarten auf:

	2019		2018	
	DIREKT-INVESTITIONEN	TOCHTER-UNTERNEHMEN	DIREKT-INVESTITIONEN	TOCHTER-UNTERNEHMEN
in T€				
Büro	2.855	4.539	2.934	4.340
Einzelhandel	286	12.181	267	12.372
Sonstiges	2.062	0	2.018	1
Mieterträge, gesamt	5.203	16.720	5.219	16.713

Die **Segmentergebnisse** der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, 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:

	2019			2018		
	DIREKT-INVESTITIONEN	TOCHTER-UNTERNEHMEN	SUMME	DIREKT-INVESTITIONEN	TOCHTER-UNTERNEHMEN	SUMME
in T€						
Bewertungsgewinne	3.536	9.986	13.523	7.070	16.241	23.311
Bewertungsverluste	0	-1.000	-1.000	-40	-182	-222
Bewertungsergebnis	3.536	8.986	12.523	7.030	16.059	23.089
Veräußerungsgewinne (-verluste)	-5	0	-5	26	0	26
	3.531	8.986	12.517	7.055	16.059	23.115

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt. In der Überleitungsspalte werden konzerninterne Effekte neutralisiert und unwesentliche Komplementärgesellschaften dargestellt.

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2019	DIREKT- INVESTI- TIONEN	TOCHTERUNTERNEHMEN										ÜBER- LEITUNG	KON- ZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	TOCH- TER- UNTER- NEHMEN GESAMT		
in T€													
Mieterträge	5.203	0	508	0	2.098	0	0	2.388	6.426	5.299	16.720	0	21.923
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.188	0	237	0	294	0	0	243	2.080	1.327	4.182	0	5.369
Segmentumsätze	6.390	0	745	0	2.393	0	0	2.631	8.507	6.626	20.902	0	27.292
Betriebskosten und Nebenkosten	- 1.206	- 3	- 364	0	- 346	0	47	- 509	- 3.013	- 1.690	- 5.878	0	- 7.084
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	- 397	0	- 91	0	- 142	- 45	0	- 165	- 2.522	- 874	- 3.838	0	- 4.235
Segmentbezogene Verwaltungskosten	- 73	- 62	- 149	0	- 273	- 45	- 103	- 227	- 507	- 455	- 1.820	33	- 1.860
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	47	0	3	0	- 98	17	14	9	62	117	123	- 80	90
Verlust aus Verkauf von Finanzimmobilien	- 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 5
Bewertungsgewinne	3.536	0	160	0	2.014	0	0	591	2.648	4.574	9.986	0	13.523
Bewertungsverluste	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1.000	0	- 1.000	0	- 1.000
Segmentergebnis	8.293	- 65	304	0	3.547	- 72	- 43	2.331	4.175	8.299	18.476	- 47	26.721
Zentrale Verwaltungskosten	- 1.382	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1.382
Übriges Beteiligungsergebnis	1.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1.895	0
Nettozinsaufwand	46	0	- 41	0	- 124	2	0	- 162	- 1.741	- 402	- 2.467	- 68	- 2.489
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 7.743	- 7.743
Ertragsteuern	- 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1
Jahresergebnis 2019	8.851	- 65	263	0	3.423	- 70	- 43	2.169	2.433	7.897	16.009	- 9.753	15.107

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2018	DIREKT- INVESTI- TIONEN	TOCHTERUNTERNEHMEN									TOCH- TER- UNTER- NEHMEN GESAMT	ÜBER- LEITUNG	KON- ZERN
		FV AG	IC 07	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14		
in T€													
Mieterträge	5.218	-1	434	0	2.133	0	0	2.342	6.673	5.133	16.713	0	21.932
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	973	45	283	0	259	0	0	215	2.195	1.418	4.416	0	5.389
Segmentumsätze	6.192	44	718	0	2.391	0	0	2.557	8.869	6.551	21.129	0	27.321
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.156	-17	-330	-4	-315	0	10	-517	-3.208	-1.731	-6.111	0	-7.267
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	-588	0	-117	0	-263	0	0	-176	-1.043	-345	-1.943	591	-1.940
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-113	-52	-85	0	-173	-25	-373	-335	-319	-401	-1.764	135	-1.742
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	316	53	292	1	56	6	6	17	281	129	841	-727	431
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Bewertungsgewinne	7.070	0	0	0	1.960	0	0	1.700	6.631	5.950	16.241	0	23.311
Bewertungsverluste	-40	0	-62	0	-120	0	0	0	0	0	-182	0	-222
Segmentergebnis	11.707	28	416	-3	3.537	-18	-356	3.246	11.210	10.152	28.212	-1	39.918
Zentrale Verwaltungskosten	-2.140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.140
Übriges Beteiligungsergebnis	1.395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.395	0
Nettozinsaufwand	-152	0	-46	0	-98	0	0	-198	-1.701	-418	-2.462	4	-2.609
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12.373	-12.373
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-16	-16
Jahresergebnis 2018	10.811	28	371	-3	3.439	-18	-356	3.047	9.509	9.734	25.750	-13.781	22.780

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

in T€	31.12.2019		31.12.2018	
	VERMÖ- GENSWERTE	SCHULDEN	VERMÖ- GENSWERTE	SCHULDEN
Direktinvestitionen	87.532	- 653	86.607	- 1.638
Tochterunternehmen	269.148	- 3.734	257.179	- 2.665
Segmentvermögen/ Segmentsschulden, gesamt	356.680	- 4.387	343.786	- 4.303
Nicht zugeordnete Vermögenswerte / Schulden / Konsolidierung	- 8.302	352.765	- 7.970	340.119
Konzernvermögen/ Konzernsschulden, gesamt	348.378	348.378	335.816	335.816

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Forderungen und liquiden Mitteln. Die nicht zugeordneten Vermögenswerte im abgelaufenen Geschäftsjahr bestehen aus den immateriellen Vermögenswerten und liquiden Mitteln der Geschäftsführungs-GmbH Co. KGs sowie der Komplementär-GmbH. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern 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 2019	DIREKT- INVESTI- TIONEN	TOCHTERUNTERNEHMEN								TOCH- TER- UNTER- NEHMEN GESAMT	ÜBER- LEITUNG	KON- ZERN
		FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10			
in T€												
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	29	0	24	0	0	0	0	- 1	0	23	0	52
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	73.500	0	8.230	30.330	0	0	34.100	92.170	87.200	252.030	0	325.530
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	668	0	668	0	668
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	534	0	269	83	0	0	2	509	221	1.085	27	1.646
Ertragsteuerforderungen	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.483	8	16	1	0	59	2.020	10	94	2.208	- 8.360	2.332
Liquide Mittel	4.978	1.154	1.151	1.941	0	1.000	3.362	1.199	3.327	13.134	31	18.144
Zwischensumme Segmentvermögen	87.532	1.162	9.690	32.355	0	1.060	39.484	94.555	90.843	269.148	- 8.302	348.378
Anteile an Tochterunternehmen	61.605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 61.605	0
Vermögenswerte, gesamt	149.137	1.162	9.690	32.355	0	1.060	39.484	94.555	90.843	269.148	- 69.907	348.378
Rückstellungen	- 37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 215	- 5	- 50	- 251	0	- 160	- 191	- 1.211	- 252	- 2.120	- 9	- 2.344
Sonstige Verbindlichkeiten	- 400	- 100	- 65	- 190	0	- 52	- 108	- 763	- 336	- 1.614	- 44	- 2.059
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	- 653	- 105	- 114	- 441	0	- 212	- 299	- 1.974	- 588	- 3.734	- 54	- 4.440
Minderheitsanteile	0	0	15	0	0	0	69	34	157	275	- 78.958	- 78.682
Finanzverbindlichkeiten	- 15.852	0	- 1.962	- 6.546	0	0	- 9.664	- 52.702	- 28.208	- 99.082	8.854	- 106.081
Verbindlichkeiten, gesamt	- 16.505	- 105	- 2.061	- 6.987	0	- 212	- 9.894	- 54.641	- 28.640	- 102.541	- 70.157	- 189.203
Nettovermögen zum 31. Dezember 2019	132.632	1.057	7.629	25.367	0	848	29.590	39.914	62.202	166.608	- 140.064	159.175
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten												
lang	- 7.449	0	- 1.881	- 6.165	0	0	- 9.251	- 31.071	0	- 48.368	8.688	- 47.130
kurz	- 8.403	0	- 82	- 381	0	0	- 412	- 21.631	- 28.208	- 50.714	167	- 58.951
Finanzverbindlichkeiten	- 15.852	0	- 1.962	- 6.546	0	0	- 9.664	- 52.702	- 28.208	- 99.082	8.854	- 106.081

VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN NACH SEGMENTEN 2018	DIREKT- INVESTI- TIONEN	TOCHTERUNTERNEHMEN										TOCH- TER- UNTER- NEHMEN GESAMT	ÜBER- LEITUNG	KON- ZERN
		FV AG	IC 07	IC 12	IC 13	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
in T€														
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	27	0	24		6	0	0	0	0	0	0	30	-6	51
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.110	0	8.050		28.240	0	0	33.500	90.660	82.600		243.050	0	314.160
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	558	29	141		139	0	14	105	639	181		1.248	3	1.810
Ertragsteuerforderungen	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.925	73	63		163	1.372	103	8	23	90		1.894	-8.002	1.818
Liquide Mittel	6.980	1.153	968		1.748	9	1.146	1.931	1.140	2.861		10.957	33	17.969
Zwischensumme Segmentvermögen	86.607	1.255	9.246	0	30.296	1.381	1.263	35.544	92.462	85.732		257.179	-7.970	335.816
Anteile an Tochterunternehmen	61.693	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-61.693	0
Vermögenswerte, gesamt	148.300	1.255	9.246	0	30.296	1.381	1.263	35.544	92.462	85.732		257.179	-69.663	335.816
Rückstellungen	-126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	-48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-998	-6	-45		-225	-40	-196	-220	-545	-156		-1.432	564	-1.866
Sonstige Verbindlichkeiten	-513	-127	-88		-227	-4	-142	-102	-276	-267		-1.233	-33	-1.779
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-1.638	-133	-133	0	-452	-44	-338	-322	-820	-423		-2.665	609	-3.694
Minderheitsanteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-73.085	-73.085
Finanzverbindlichkeiten	-20.608	0	-1.756		-6.826	-1.081	-12	-6.896	-54.138	-29.375		-100.083	7.812	-112.879
Verbindlichkeiten, gesamt	-22.246	-133	-1.889	0	-7.278	-1.124	-349	-7.218	-54.958	-29.798		-102.748	-64.664	-189.658
Nettovermögen zum 31. Dezember 2018	126.054	1.122	7.358	0	23.018	257	914	28.326	37.504	55.933		154.432	-134.327	146.158
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten														
lang	-7.345	0	0		-6.546	0	0	-5.996	-44.533	-27.875		-84.950	0	-92.295
kurz	-13.263	0	-1.756		-280	-1.081	-12	-900	-9.604	-1.500		-15.133	7.811	-20.585
Finanzverbindlichkeiten	-20.608	0	-1.756	0	-6.826	-1.081	-12	-6.896	-54.138	-29.375		-100.083	7.811	-112.879

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2019		2018	
	INVESTITIONEN	ABSCHREIBUNGEN	INVESTITIONEN	ABSCHREIBUNGEN
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34	0	0	0
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	- 6	0	- 9
Direktinvestitionen, gesamt	42	- 6	0	- 9
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	662	0	730	0
Sachanlagen	0	- 1	0	0
Tochterunternehmen, gesamt	662	- 1	730	0
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	704	- 7	730	- 9

(29) BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN (RELATED PARTIES)

Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Fair Value REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt (DEMIRE), besitzt einen Stimmrechtsanteil von 79,39 % (das entspricht 11.201.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, welcher im Rahmen des Form 10-K Berichts gegenüber der SEC regelmäßig abgegeben wird.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der Fair Value REIT-AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG und deren nahe Angehörige.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Ab dem 1. Juli 2018 besteht mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswesen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property Management-Vertrages ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Für das Geschäftsjahr 2019 ergab sich ein Aufwand von 100 T€ zzgl. Umsatzsteuer (2018: 50 T€ zzgl. Umsatzsteuer). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag für das Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transactions. Die Vergütung beträgt netto 82 T€. Für das Geschäftsjahr 2019 ergab sich ein Aufwand von 34 T€. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Gleichzeitig wurde zwischen der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG ein Vertrag über Asset Management-Leistungen in Höhe von 11 T€ p.a. beginnend am 1. August 2019 geschlossen. Die Fair Value REIT-AG erbringt dabei Asset Management Leistungen für die DEMIRE. Für das Geschäftsjahr 2019 ist aus diesem Vertrag ein Ertrag von 5 T€ entstanden.

Vergütung des Vorstandes

in T€	2019	2018
Ingo Hartlief		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	35.700,00	0,00
Sonderzahlungen	0,00	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	0,00
Tim Brückner		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	45.675,00	0,00
Sonderzahlungen	0,00	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	0,00
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	54.000,00	0,00
Sonderzahlungen	0,00	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	0,00
Ralf Kind		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	4.500,00	108.000,00
Sonderzahlungen	0,00	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	0,00
Stefan Herb		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	16.250,00	54.166,67
Sonderzahlungen	0,00	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	0,00
Patrick Kaiser		
Feste Vergütungen	0,00	31.309,38
Sonderzahlungen	0,00	200.000,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00	88.000,00
Vorstandsvergütung, gesamt	156.125,00	481.476,05

Die Vergütung der Vorstände Herr Hartlief, Herr Brückner, Herr Fuhr, Herr Herb und Herr Kind erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrages gemäß abgeschlossener Vorstandsdienstverträge bzw. Arbeitsverträge mit der DEMIRE. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 50 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 50 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Weitere Erläuterungen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten.

Kredite und Vorschüsse

Dem Vorstand wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands eingegangen.

Vergütung des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2019 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt 38,5 T€ (2018: 32 T€) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Aufsichtsrat und Vorstand

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

AUFSICHTSRAT			
NAME FUNKTION IM AUFSICHTSRAT	MITGLIED SEIT	HAUPTTÄTIGKEIT AUSSERHALB DER GESELLSCHAFT SOWIE WEITERE TÄTIGKEITEN ALS ORGAN IN VERGLEICHBAREN IN- UND AUSLÄNDISCHEN WIRTSCHAFTSUNTERNEHMEN	
Frank Hölzle (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ab 1.12.2017	ab 14.09.2017	seit 7 / 2015	CEO der Care4 AG, Basel / Schweiz
		seit 2 / 2017	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 9 / 2010	Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
		seit 6 / 2011	Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
		seit 7 / 2013	Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
		seit 6 / 2013	Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
		seit 8 / 2012	Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel / Schweiz
		seit 6 / 2016	Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
		seit 9 / 2019	Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
		seit 10 / 2019	Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properpties AG, Basel
Ingo Hartlief	ab 20.05.2019	seit 12 / 2018	Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
Daniel Zimmer	ab 1. 12. 2017	bis 7 / 2018	Syndikus der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 8 / 2018	Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin
Dr. Thomas Wetzel	ab 1.12.2017	seit 6 / 2003	Partner der Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küsnacht / Schweiz
	bis 20.05.2019	seit 5 / 2004	Präsident des Verwaltungsrates der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon / Schweiz
		seit 2 / 2017	Mitglied des Aufsichtsrates der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 7 / 2018	Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küsnacht / Schweiz
		seit 6 / 2013	Vizepräsident des Verwaltungsrates der Energie 360° AG, Zürich / Schweiz
		seit 7 / 2013	Mitglied des Verwaltungsrates der Immobilien ETHZF AG, Zürich / Schweiz
		seit 6 / 2012	Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Investment Management AG, Zürich / Schweiz
		seit 9 / 2007	Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich / Schweiz
		seit 5 / 2005	Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich / Schweiz) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich / Schweiz

VORSTAND	ALTER	ERSTMALS BESTELLT ZUM	DERZEIT BESTELLT ZUM
NAME			
Ralf Kind, CEO	47	1.12.2017	10.01.2019
Stefan Herb, CFO	57	1.03.2018	29.03.2019
Ingo Hartlief, CEO	54	15.01.2019	20.05.2019
Tim Brückner, CEO	42	20.05.2019	31.12.2021
Kevin Julian Fuhr, CFO	37	1.04.2019	31.03.2022

(30) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Stichtag lagen keine berichtspflichtigen Ereignisse vor.

**(31) ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX
NACH §161 AKTG**

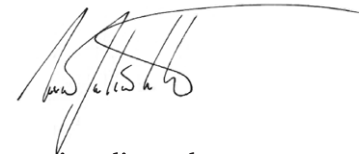
Am 11. Februar 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [WEBSITE DER GESELLSCHAFT](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Gräfelfing, den 16. März 2020

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

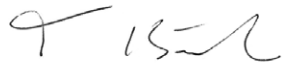
⑦ www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

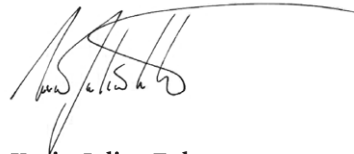
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den an zu wendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses 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.

Gräfelfing, 16. März 2020

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Bestätigungsvermerk

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Gräfelfing, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), – bestehend aus der der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. In der Folgebilanzierung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 bewertet. Gewinne und Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Posten Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernergebnis dargestellt. Aufgrund der materiellen Bedeutung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aufgrund der Tatsache, dass für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Ermessensspielräume in den Bewertungsparametern – hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze – vorliegen, war der Ausweis und die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben die getroffenen Annahmen im Rahmen der Bewertung analysiert sowie eigenständige Immobilienbewertungen unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt. Wir haben die Kompetenz, die Fähigkeiten und die Objektivität des vom Konzern beauftragten Sachverständigen beurteilt, ein Verständnis von der Tätigkeit des Sachverständigen gewonnen und die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis beurteilt. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen des Managements zu den wesentlichen Werttreibern der Planungen gestützt. Wir haben die verwendeten Zinssätze beurteilt sowie die Planungen des Konzerns analysiert. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in dem Konzernanhang enthalten unter der Überschrift „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile: Kennzahlen Fair Value-Konzern, Brief an die Aktionäre, Fokus auf Sekundär-Standorte, Gut positioniertes Portfolio, Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt, Aufsichtsrat und Vorstand, Bericht des Aufsichtsrats, Bericht zur Corporate Governance, Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG, Methodik der Immobilienbewertung, Einzelobjektinformationen zum Portfolio. Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Mai 201 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. September 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Konzernabschlussprüfer der Fair Value REIT-AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thomas Schmitt.

Eschborn/Frankfurt am Main, 17. März 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Rücker
Wirtschaftsprüfer



COMPLIANCE

COMPLIANCE

094 Aufsichtsrat und Vorstand

097 Bericht des Aufsichtsrats

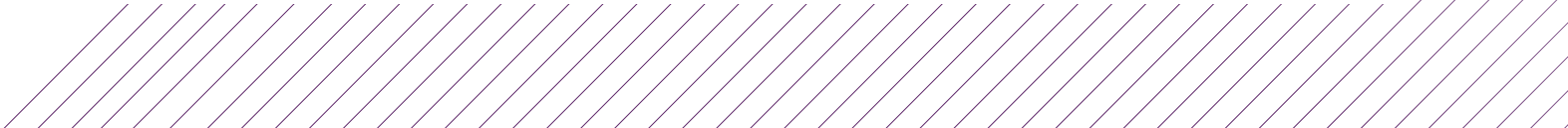
099 Bericht zur Corporate Governance

101 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

103 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz

104 Methodik der Immobilienbewertung

106 Impressum



Aufsichtsrat und Vorstand

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 9/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
- seit 06/2011 Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
- seit 07/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
- seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
- seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
- seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
- seit 09/2019 Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
- seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel

Frank Hölzle (geb. 1968) ist Diplom-Volkswirt und CEO der Care4 AG mit Sitz in Basel, Schweiz. Nach seinem Studium der Volkswirtschaft an der Universität Freiburg war Frank Hölzle von 1998 bis 2002 in Marl und Frankfurt am Main als Prokurist und Geschäftsführer einer börsennotierten Beteiligungsgesellschaft tätig. 2002 wurde er Geschäftsführer der HvM-Consulting GmbH mit Sitz in Düsseldorf. Von 2003 bis 2010 war Herr Hölzle Vorstand und Partner der eCapital entrepreneurial Partners AG, einer Venture Capital Gesellschaft mit Sitz in Münster. Seit 2010 ist er bei der Care4 AG, einem Single Family Office in Basel und seit 2015 der CEO der Gesellschaft. Weitere Mandate hat Frank Hölzle in den Aufsichtsräten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der MobileObjects AG sowie im Verwaltungsrat der SIC Invent AG mit Sitz in Basel. Herr Hölzle ist ausgebildeter Coach für Geschäftsführer, Vorstände und Führungskräfte.

Ingo Hartlief

(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 05/2019

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 12/2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (geb. 1965) wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Herr Hartlief war vom 15. Januar bis zum 20. Mai 2019 Vorstandsvorsitzender (CEO) der Fair Value REIT-AG. Er ist seit 20. Dezember 2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Der studierte Betriebswirt war vorher Geschäftsführer der CORPUS SIREO Real Estate GmbH in Köln. Von 2002 bis 2010 war Herr Hartlief bei der Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg als Geschäftsleiter tätig. Bei der Viterra AG (heute Vonovia SE) in Essen/Bochum war er von 1996 bis 2002 als Bereichsleiter und als Geschäftsführer der Viterra Gewerbeimmobilien GmbH beschäftigt. In den Jahren 1991 bis 1996 hat Herr Hartlief für die VEBA AG in Düsseldorf im Bereich Konzernentwicklung gearbeitet. Ingo Hartlief ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Daniel Zimmer

(Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 12/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- bis 07/2018 Syndikusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 08/2018 Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

Daniel Zimmer (geb. 1977) ist seit August 2018 als Leiter der Rechtsabteilung für die Consus Real Estate AG tätig. Von Juli 2015 bis Juli 2018 war er Syndikusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Herr Zimmer hat sein Studium der Rechtswissenschaft mit dem 2. Staatsexamen im März 2007 an der „Johann Wolfgang Goethe Universität“ in Frankfurt am Main mit den Schwerpunkten Zivilrecht, Vertragsrecht, Wirtschaftsrecht und Handels- und Gesellschaftsrecht abgeschlossen. Von 2007 bis 2010 war er für die PricewaterhouseCoopers AG in Frankfurt am Main als Rechtsanwalt im Bereich Financial Services tätig. Von 2011 bis 2015 wechselte Herr Zimmer zur Norddeutschen Landesbank – Girozentrale – nach Hannover in den Bereich Bank- und Kapitalmarktrecht der Rechtsabteilung. Herr Zimmer verfügt insbesondere über Fachkenntnisse im Bank- und Kapitalmarktrecht, Gesellschaftsrecht und in der Vertragsdokumentation des nationalen und internationalen Kreditgeschäfts.

Dr. Thomas Wetzel

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender 1. Dezember 2017 bis 20. Mai 2019)

VORSTAND

Tim Brückner

(Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 20. Mai 2019

Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2022

Tim Brückner (geb. 1977) wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit 1. Februar 2019 Finanzvorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Der gelernte Bankkaufmann hat an der Hochschule für Bankwirtschaft/Frankfurt School of Finance & Management in den Jahren 2000 – 2005 den Bachelor of Business Administration, Banking and Finance und den Master of Arts (Banking & Finance) erlangt. Während seines Studiums war er als Analyst bei der BHF Bank AG sowie bei ING Investment Banking tätig, bevor er in den Bereich Global Advisory bei HSBC in London wechselte. In den Jahren 2007 – 2012 war Herr Brückner bei der Rothschild GmbH, zuletzt als Vice President, und von 2012 bis 2019 bei Corpus Sireo Real Estate, unter anderem als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management.

Kevin Julian Fuhr

(Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2019

Laufende Bestellung bis zum 31. März 2022

Kevin Julian Fuhr (geb. 1982) wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Er ist seit Mitte Februar 2019 ebenfalls verantwortlich für das Corporate Development beim Mutterkonzern DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der studierte Betriebswirt war zuvor in verantwortlichen Positionen in der BNP Paribas Real Estate Investment Management GmbH sowie der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH tätig. Kevin Julian Fuhr hält Abschlüsse der Frankfurt School of Finance & Management sowie der IREBS/DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management.

Ingo Hartlief

(Vorstandsvorsitzender 15. Januar 2019 bis 20. Mai 2019)

Stefan Herb

(Finanzvorstand 1. März 2018 bis 29. März 2019)

Ralf Kind

(Vorstandsvorsitzender 4. Dezember 2017 bis 10. Januar 2019)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre, das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ erneut sehr stabil und positiv entwickelt, sodass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,26 € je Aktie vorschlagen können. Die Gesellschaft hat im Jahr 2019 ihre strategische Portfoliooptimierung erfolgreich fortgeführt.

Der Vorstand plant, diese Strategie auch im laufenden Geschäftsjahr aktiv fortzusetzen, um so das Eigenkapital sowie die Ertragskraft für die Aktionäre weiter zu stärken.

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

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 satzungsgemäßer Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden dreizehn Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und der Halbjahresbericht 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 Februar 2017 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrates überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 11. Februar 2020 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f HGB wurde vom Vorstand am 11. Februar 2020 abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

PRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 20. Mai 2019 gewählten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2019 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 16. März 2020. 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, sodass der Aufsichtsrat am 16. März 2020 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

PRÜFUNG NACH REIT-GESETZ

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

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Nachdem der bisherige Vorsitzende des Vorstands, Herr Ralf Kind, am 10. Januar 2019 sein Amt mit sofortiger Wirkung niederlegte, hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft am 15. Januar 2019 Herrn Ingo Hartlief mit sofortiger Wirkung bis Ende 2021 zum Vorsitzenden des Vorstands (CEO) ernannt.

Herr Hartlief ist mit Beschluss der Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG am 20. Mai 2019 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewechselt. Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde Herr Tim Brückner mit sofortiger Wirkung bis Ende 2021 zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Herr Brückner ist zugleich seit dem 1. Februar 2019 Vorstand (Finanzen) bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Herr Herb hat sein Vorstandsmandat zum 29. März 2019 niedergelegt. Herr Kevin Julian Fuhr wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 bis zum 31. März 2022 zum Vorstand der Fair Value REIT-AG ernannt. Herr Fuhr ist zugleich Leiter Corporate Development der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Der Aufsichtsrat dankt abschließend dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren wertvollen Beitrag zum Jahresergebnis.

Gräfelfing, den 17. März 2020

Für den Aufsichtsrat
Frank Hölzle

Vorsitzender des Aufsichtsrates

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 2019 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt. Corporate Governance bedeutet die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im DCGK zusammengefasst sind, der zuletzt am 7. Februar 2017 aktualisiert wurde.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, bis auf zwei wenige Tage dauernde Perioden vom 11. Januar bis 15. Januar 2019 und 30. März bis 31. März 2019 mit einem Vorstand, aus zwei Personen. Der Vorstand 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 den Halbjahresbericht, 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.

DIRECTORS' DEALINGS

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2019 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 26 WpHG gemeldet worden.

AKTIENBESITZ

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2019 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

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

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

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 11. Februar 2020 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 7. Februar 2017) abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG begrüßen und unterstützen den DCGK und die damit verfolgten Ziele. Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausnahmen folgt die Fair Value REIT-AG den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 7. Mai 2017 und wird ihnen auch in Zukunft entsprechen:

- **D & O Versicherung** (Ziffer 3.8 DCGK):

Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D & O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um die Mitglieder des Aufsichtsrats zu einem verantwortungsbewussten 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 potenzielle Kandidaten für das Aufsichtsratsamt von der Übernahme des Amtes abhalten könnte.

- **Compliance** (Ziffer 4.1.3 DCGK):

Entsprechend dem Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Der Vorstand hat ein angemessenes Compliance Management System eingerichtet, das stetig weiterentwickelt wird. Hinweise von Beschäftigten und Dritten können vertraulich an den Compliance Officer gegeben werden. Ein anonymes Hinweisgebersystem für Dritte ist auf der Website derzeit nicht eingerichtet.

- **Diversity** (Ziffer 4.1.5 DCGK):

Der Kodex empfiehlt, bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand achtet bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity und berücksichtigt weibliche Kandidaten. Der Vorstand beabsichtigt, dies auch künftig so zu handhaben. Gleichzeitig ist der Vorstand der Auffassung, dass das entscheidende Kriterium für die Besetzung von Führungsfunktionen immer die persönliche und fachliche Qualifikation des Kandidaten sein soll. Der Kodex empfiehlt ferner, dass der Vorstand für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festlegt. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands verzichtet.

- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates** (Ziffern 5.1.2. und 5.4.1 DCGK):

Für Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen. 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 Aufsichtsrats Tätigkeit zur Verfügung stehen soll.

- **Ausschüsse** (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK):

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden.

11. Februar 2020

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2019 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2019 Folgendes:

§ 11 – STREUBESITZ DER AKTIEN (MIND. 15%)

Zum 31. Dezember 2019 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 20,03 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 10. Januar 2020 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hält nach unserem Kenntnisstand kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien der Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er direkt über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt.

§ 12 – VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN (MIND. 75% D. AKTIVA BZW. D. UMSATZERLÖSE)

Zum 31. Dezember 2019 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf 325.530 T€. Dies entspricht 94,43 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von 344.731 T€.

Die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß § 12 Nr. 4 REITG stammen zu 100 % aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeit oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen.

Die Vermögens- und Ertragsanforderungen gem. § 12 Abs. 2b und 3b REITG waren nicht anwendbar, da zum Konzern keine REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören.

§ 13 – AUSSCHÜTTUNGSANFORDERUNGEN**(MIND. 90 % DES JAHRESÜBERSCHUSSES NACH HGB)**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2019 wurde im Jahr 2019 eine Dividende von 0,15 € je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind 2.104.351,95 € oder 90,11 % des Jahresüberschusses 2018.

Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von 0,26 € je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. 3.647.543,38 € auszuschütten, was 91,24 % des Jahresüberschusses nach HGB entspricht.

§ 14 – AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS (MAX. 50 % IN FÜNF JAHREN)

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2015 bis 2019) summierten sich auf 53,7 Mio. € und betrugen somit 17,68 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von 303.787 T€. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 keinen Immobilienhandel betrieben.

§ 15 – EIGENKAPITAL (MIND. 45 % DES UNBEWEGLICHEN VERMÖGENS)

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 auf 237.850 T€. Das entspricht 73,07 % des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von 325.530 T€.

§ 19 – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

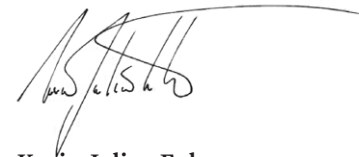
Die Dividende der Fair Value REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinnes.

Fair Value REIT-AG

Gräfelfing, 18. März 2020



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz

AN DIE FAIR VALUE REIT-AG

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Fair Value REIT-AG, Gräfelfing, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streu-

besitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 – 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2019 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde München im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Eschborn/Frankfurt am Main, 17. März 2020

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Rücker
Wirtschaftsprüfer

Methodik der Immobilienbewertung

VERFAHREN UND ANNAHMEN

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2019 durchzuführen. Savills 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.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2017 („Red Book“, Stand Juli 2017) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 4.4 der RICS Valuation – Global Standards 2017 ermittelt:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

(Unverbindliche deutsche Übersetzung: „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.“)

Der „Marktwert“ ist inhaltlich gleichzustellen mit dem „Fair Value“ für Bilanzierungszwecke nach IFRS, der wie folgt definiert ist: „Fair Value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market at the measurement date.“ (Unverbindliche deutsche Übersetzung: „Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde.“)

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

Die Marktwert-Ermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zzgl. der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen entspricht. Das Discounted Cash Flow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der 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 mithilfe 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-Jahres-Zeitraum (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 vergleichbarer Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von Savills im Rahmen der Marktwert-Ermittlung 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.

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT

Fair Value REIT-AG
Würmstraße 13 a
82166 Gräfelfing
Deutschland
Tel. 089 / 929 28 15 – 0
Fax 089 / 929 28 15 – 15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

VORSTAND

Tim Brückner (Vors.)
Kevin Julian Fuhr

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Ingo Hartlief, stellvertretender Vorsitzender
Daniel Zimmer

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Kammann Rossi GmbH

DATUM DER HERAUSGABE

18. März 2020

