

Im Hinblick auf die Anforderungen von § 322 Abs. 7 HGB tritt die elektronische Fassung nicht an die Stelle, sondern neben die Papierfassung im Sinne einer elektronischen Kopie.

Considering the requirements of Sec. 322 (7) HGB, the electronic version does not replace the hardcopy but is prepared in addition to it and is an electronic copy thereof.

Fair Value REIT-AG Gräfelfing

Testatsexemplar
Jahresabschluss und Lagebericht
31. Dezember 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Fair Value REIT-AG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Gräfelfing, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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:

1. Werthaltigkeit der Finanzanlagen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Grundlage der Bestimmung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen ist regelmäßig ein modifiziertes Ertragswertverfahren, das bei der Ermittlung des beizulegenden Werts der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen angewendet wird. In diesem in der Immobilienbranche üblichen Verfahren werden die Marktwerte der Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen dieser Immobilien-Objektgesellschaften mit Hilfe des Ertragswertverfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt. Für die Ermittlung werden Annahmen sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze getroffen. Diese Bewertungsannahmen unterliegen auf Grund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten. Unter Berücksichtigung der Zahlungsströme aus den Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der übrigen Aktiva und Passiva ergibt sich entsprechend der Beteiligungsquote ein modifizierter Ertragswert der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. der Beteiligungen. Aufgrund der Ermessensspielräume bei der modifizierten Ertragswertermittlung als auch der Wesentlichkeit der Finanzanlagen für den Jahresabschluss war die Werthaltigkeit der Finanzanlagen 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 externen Sachverständigen beurteilt, ein Verständnis von der Tätigkeit des Sachverständigen gewonnen und die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis beurteilt. Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir unter anderem die verwendeten Zinssätze und die Planannahmen mit allgemeinen und branchenspezifischen Marktdaten abgeglichen sowie uns auf umfangreiche Erläuterungen des Managements zu den wesentlichen Werttreibern der Planungen gestützt. Unsere Nachberechnung haben wir mit der Berechnung der Gesellschaft verglichen. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Finanzanlagen ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Die Angaben zu den Finanzanlagen sind im Anhang unter der Überschrift „Finanzanlagen“ enthalten.

2. Bewertung der Grundstücke und Gebäude

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Beim erstmaligen Ansatz werden Grundstücke und Gebäude mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Gebäude werden in der Folgebilanzierung um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungsdauern betragen für Gebäude zwischen 30 und 50 Jahre. Die Grundstücke und Gebäude sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der beizulegende Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Ertragswertverfahrens durch externe unabhängige Sachverständige unter Berücksichtigung von Annahmen sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze ermittelt. Diese Bewertungsannahmen unterliegen auf Grund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten. Aufgrund der materiellen Bedeutung der Grundstücke und Gebäude sowie aufgrund der Tatsache, dass für die Bestimmung des Marktwertes Ermessensspielräume in den Bewertungsparametern - hinsichtlich der Entwicklung der Mieten, Leerstände, Erlösschmälerungen und Instandhaltungskosten als auch der Diskontierungszinssätze - vorliegen wie auch für die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung, war die Bewertung der Grundstücke und Gebäude 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 externen Sachverständigen beurteilt, ein Verständnis von der Tätigkeit des Sachverständigen gewonnen und die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis beurteilt. Bei unseren Prüfungshandlungen haben wir unter anderem die verwendeten Zinssätze sowie die Planannahmen mit allgemeinen und branchenspezifischen Marktdaten abgeglichen sowie uns auf umfangreiche Erläuterungen des Managements zu den wesentlichen Werttreibern der Planungen gestützt. Unsere Nachberechnung haben wir mit der Berechnung der Gesellschaft verglichen. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Grundstücke und Gebäude ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Die Angaben zu den Grundstücken und Gebäuden sind im Anhang unter der Überschrift „Sachanlagen“ enthalten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;

- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses 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 8. Juni 2018 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. August 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Jahresabschlussprüfer 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.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht: Prüfung des Abhängigkeitsberichts der Fair Value REIT-AG gemäß § 313 AktG, freiwillige Jahresabschlussprüfungen von fünf Tochtergesellschaften und einer Beteiligung, andere Bestätigungsleistungen (Vermerk zur Aufstellung der Kapitalkonten auf Basis des handelsrechtlichen Jahresabschlusses gemäß Vorschriften der Gesellschaftsverträge sowie Vermerk über die Prüfung der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach § 4 Abs. 3 EStG) bei drei Tochtergesellschaften.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Patrick Horbach.

München, den 18. März 2019

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach
Wirtschaftsprüfer

Ehrnböck
Wirtschaftsprüfer

Fair Value REIT-AG, Gräfelfing
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Anhang	31.12.2018 €	Vorjahr €
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)	0,00	2.064,15
Sachanlagen	(4)	55.807.711,97	57.847.152,61
Finanzanlagen	(5)	<u>33.775.862,98</u>	<u>32.952.952,18</u>
		<u>89.583.574,95</u>	<u>90.802.168,94</u>
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	557.873,09	540.130,98
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(7)	7.667.164,27	4.271.169,54
Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	<u>229.262,60</u>	<u>25.430,71</u>
		8.454.299,96	4.836.731,23
Guthaben bei Kreditinstituten	(9)	<u>6.979.549,93</u>	<u>13.313.813,83</u>
		<u>15.433.849,89</u>	<u>18.150.545,06</u>
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	24.591,48	25.011,20
Summe Aktiva		<u><u>105.042.016,32</u></u>	<u><u>108.977.725,20</u></u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		0,00	112.294,89
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(11)	28.220.646,00	28.220.646,00
Abzüglich: Rechnerischer Wert Eigene Anteile		<u>-162.620,00</u>	<u>-162.620,00</u>
Ausgegebenes Kapital		28.058.026,00	28.058.026,00
Kapitalrücklage		51.265.250,41	51.265.250,41
Gebundene Rücklage wegen Unter-Pari-Erwerb		22.952,05	22.952,05
Bilanzgewinn		<u>3.377.330,06</u>	<u>5.812.000,55</u>
		<u>82.723.558,52</u>	<u>85.158.229,01</u>
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	5.225,56	2.430,25
Sonstige Rückstellungen	(13)	<u>528.183,53</u>	<u>735.112,45</u>
		<u>533.409,09</u>	<u>737.542,70</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	20.607.961,06	21.958.333,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	169.858,15	90.174,32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(16)	728.469,30	803.431,38
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(16)	100.000,00	115.830,91
Sonstige Verbindlichkeiten	(17)	<u>178.760,20</u>	<u>114.182,94</u>
		<u>21.785.048,71</u>	<u>23.081.953,49</u>
Summe Passiva		<u><u>105.042.016,32</u></u>	<u><u>108.977.725,20</u></u>
Treuhandverhältnisse			
Bankguthaben Mieterkaution		0,00	112.294,89

Fair Value REIT-AG, Gräfelfing

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Anhang	31.12.2018 €	Vorjahr €
Umsatzerlöse	(19)	6.191.510,36	6.368.422,62
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(20)	-3.259.507,49	-3.566.788,52
Nettovermietungsergebnis		2.932.002,87	2.801.634,10
Allgemeine Verwaltungskosten	(21)	-2.381.983,41	-1.829.928,98
Sonstige betriebliche Erträge	(22)	572.259,09	222.640,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(23)	-29.895,34	-175.724,07
Betriebsergebnis		1.092.383,21	1.018.621,13
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen			
auf Finanzanlagen	(24)	1.395.046,52	4.432.673,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(25)	284.465,67	542.022,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(25)	-436.701,47	-737.935,97
Jahresüberschuss		2.335.193,93	5.255.381,23
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.042.136,13	556.619,32
Bilanzgewinn		3.377.330,06	5.812.000,55

Anhang

(1) Allgemeine Informationen

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 (AG München HRB 168882, Sitz in 82166 Gräfelfing) ist die Fair Value REIT-AG („die Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (€) ausgewiesene Anhangsangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (T€) oder Millionen Euro (Mio. €).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert, wobei die sonstigen Steuern (Grundsteuer) innerhalb der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und im Anhang genannt werden.

Immaterielle Vermögensgegenstände Sie werden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig über fünf Jahre abgeschrieben.

Sachanlagen Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt für Gebäude zwischen 30 und 50 Jahren und für Geschäftsausstattung zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und im Abgang erfasst; Vermögensgegenstände bis € 250,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Anteile an Personen- und Kapitalgesellschaften. Entnahmen mindern den Beteiligungsbuchwert bei den Personengesellschaften, soweit es sich nicht um eine Gewinnverwendung handelt. Soweit vorgeschrieben oder angezeigt, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte. Entfällt der Grund für den niedrigeren Wertansatz, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Eigene Anteile Der rechnerische Wert der erworbenen eigenen Anteile wird offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert und den niedrigeren Anschaffungskosten wird aus Gründen des Kapitalschutzes als gebundene Rücklage ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ unter Anwendung eines der Restlaufzeit von 7 Jahren ermittelten durchschnittlichen Marktzinses der letzten 10 Jahre bewertet. Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden mit diesen Schulden verrechnet; entsprechend wird mit den zugehörigen Aufwendungen und Erträgen aus der Abzinsung und aus dem zu verrechnenden Vermögen verfahren. Wenn der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände die Schulden übersteigt, wird der übersteigende Betrag als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ gesondert auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen. Soweit der beizulegende Zeitwert der genannten Vermögensgegenstände die Anschaffungskosten übersteigt, besteht nach § 268 Abs. 8 S. 3 HGB eine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten Sonstige Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Beteiligungserträge Ausschüttungen aus den Personenhandelsgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, werden bis zur Höhe eines bestehenden Gewinnvortrags bzw. Bilanzgewinns als Beteiligungserträge erfasst. Soweit die Gesellschaft ihren Gesellschaftsanteil von einem anderen Gesellschafter im Wege der Sonderrechnachfolge erworben hat, werden auch Ausschüttungen eines etwaigen Jahresüberschusses bei seit dem Anteilskauf bestehendem Verlustvortrag als Beteiligungsertrag vereinnahmt, da insoweit kein Abgang bzgl. der Gesellschaftsrechte vorliegt und es sich daher nicht um eine Minderung der Anschaffungskosten handelt.

Erläuterungen zur Bilanz

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten	Aufgelaufene Abschreibungen	Buch- wert
Stand 1.1.2018	12.936,77	10.872,62	2.064,15
Zugänge	0,00	2.064,15	2.064,15
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2018	<u>12.936,77</u>	<u>12.936,77</u>	<u>0,00</u>

(4) Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Grundstücke und Bauten	Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2018	66.421.368,66	53.353,03	66.474.721,69
Zugänge	490,00	0,00	490,00
Abgänge	<u>677.826,16</u>	<u>0,00</u>	<u>677.826,16</u>
Stand 31.12.2018	<u>65.744.032,50</u>	<u>53.353,03</u>	<u>65.797.385,53</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2018	8.608.602,26	18.966,82	8.627.569,08
Planmäßige Abschreibungen	1.484.209,62	7.435,45	1.491.645,07
Außerplanmäßige Abschreibung	0,00	0,00	0,00
Abgänge	<u>129.540,59</u>	<u>0,00</u>	<u>129.540,59</u>
Stand 31.12.2018	<u>9.963.271,29</u>	<u>26.402,27</u>	<u>9.989.673,56</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2018	<u>57.812.766,40</u>	<u>34.386,21</u>	<u>57.847.152,61</u>
Stand 31.12.2018	<u>55.780.761,21</u>	<u>26.950,76</u>	<u>55.807.711,97</u>

Bei den Grundstücken und Bauten handelt es sich um 14 (Vj. 15) Büro- und Geschäftshäuser. Von den Mietobjekten stehen drei (Vj. drei) Objekte im Teileigentum der Fair Value REIT-AG. Aus der Veräußerung der Immobilie Trappenkamp im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein kumulierter Buchgewinn vor Veräußerungskosten von T€ 77 erzielt.

Die zum Bilanzstichtag eingeholten **Bewertungsgutachten (I)** weisen Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 71.110 aus. Die Restbuchwerte der Immobilien betragen T€ 55.808. Damit liegen die Marktwerte per Saldo um T€ 15.302 über den Buchwerten.

Einer dauerhaften Wertminderung wird objektbezogen Rechnung getragen, sofern die fortgeführten Buchwerte, die mittels zukünftiger planmäßiger Abschreibungen über einen Fünfjahres-Zeitraum gerechnet werden, über den Marktwerten liegen.

(5) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 1.1.2018	18.416.621,98	14.888.330,20	33.304.952,18
Zugänge	11.513.855,67	676.627,50	12.190.483,17
Abgänge	0,00	11.367.572,37	11.367.572,37
Stand 31.12.2018	<u>29.930.477,65</u>	<u>4.197.385,33</u>	<u>34.127.862,98</u>
Aufgelaufene Abschreibungen			
Stand 1.1.2018	0,00	352.000,00	352.000,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand 31.12.2018	<u>0,00</u>	<u>352.000,00</u>	<u>352.000,00</u>
Buchwerte			
Stand 1.1.2018	<u>18.416.621,98</u>	<u>14.536.330,20</u>	<u>32.952.952,18</u>
Stand 31.12.2018	<u>29.930.477,65</u>	<u>3.845.385,33</u>	<u>33.775.862,98</u>

Die Zugänge von Anteilen an verbundenen Unternehmen betreffen die Überschreitung von 50 % des Kommanditkapitals der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG. Zum 31. Dezember 2018 erfolgte eine Umgliederung von den Beteiligungen in die Anteile an verbundenen Unternehmen.

Der Abgang bei den Beteiligungen stellt eine Rückzahlung von Eigenkapital der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15 KG dar.

Die Unternehmensanteile setzen sich somit wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
Verbundene Unternehmen		
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	11.502.409,65	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ("BBV 08")	9.139.087,34	9.133.776,50
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14")	6.570.917,34	6.570.917,34
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12")	2.090.899,54	2.084.764,36
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06")	268.251,21	268.251,21
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV06")	92.816,70	92.816,70
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV10")	77.538,59	77.538,59
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV09")	76.922,38	76.922,38
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV14")	43.922,07	43.922,07
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV03")	42.712,83	42.712,83
GP Value Management GmbH, München ("GPVM")	25.000,00	25.000,00
Anteile an verbundenen Unternehmen, gesamt	<u>29.930.477,65</u>	<u>18.416.621,98</u>
Beteiligungen		
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15")	3.728.191,77	4.038.618,99
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ("BBV 02")	117.193,56	117.193,56
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10")	0,00	10.380.517,65
Beteiligungen, gesamt	<u>3.845.385,33</u>	<u>14.536.330,20</u>
Finanzanlagen, gesamt	<u>33.775.862,98</u>	<u>32.952.952,18</u>

Für alle Kommanditanteile ist die Fair Value mit der von ihr übernommenen Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB stellt sich wie folgt dar:

	Anteil am Kapital in % 31.12.2018	Eigen- kapital 31.12.2018	Jahres- ergebnis 2018
Verbundene Unternehmen			
IC 07	78,16%	1.122.052,56	28.077,09
IC 12	54,14%	7.173.691,02	156.431,28
BBV 06	62,23%	890.709,47	-374.607,13
BBV 08	58,29%	6.384.030,10	880.430,44
BBV 10	52,28%	7.340.624,08	1.223.570,04
BBV 14	51,15%	12.357.333,57	4.122.335,28
GPVM	100%	192.095,93	-13.076,13
FV03	100%	28.432,07	-5.590,16
FV06	100%	68.001,07	13.591,46
FV09	100%	44.612,70	-2.927,20
FV10	100%	61.483,60	10.598,33
FV14	100%	52.494,30	11.337,83
Beteiligungen			
IC 15	48,34%	14.366.366,55	1.762.001,68
BBV 02	42,02%	256.538,20	-17.904,00

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2018	Vorjahr
Forderungen gegenüber Mietern	314.553,92	322.436,76
Nebenkostenschätzung Geschäftsjahr	243.319,17	217.694,22
Forderungen Lieferung und Leistungen, gesamt	<u>557.873,09</u>	<u>540.130,98</u>

Die **Forderungen gegenüber Mietern** betreffen im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

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

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig.

Wertberichtigt wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von T€ 10.

(7) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	31.12.2018	Vorjahr
BBV 10	5.894.675,85	4.222.986,44
IC 12	1.744.999,85	0,00
IC 15	15.830,71	0,00
BBV 06	<u>11.657,86</u>	<u>0,00</u>
Forderungen verbundene Unternehmen, gesamt	<u><u>7.667.164,27</u></u>	<u><u>4.222.986,44</u></u>

Die Forderungen gegen BBV 10 und IC 12 stellen Darlehensforderungen dar. Forderungen gegen die IC 15 und BBV 06 beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	Vorjahr
Zinsforderung an die BBV10	153.713,09	0,00
Zinsforderung an die IC12	10.542,65	0,00
Forderungen an DEMIRE AG	50.169,64	48.183,10
Geleistete Mietkautionen	7.695,00	7.695,00
Erstattungsansprüche aus Ertragsteuern	7.142,22	7.142,21
Forderungen aus einem Darlehen an die BBV10	0,00	4.222.986,44
Übrige	0,00	10.593,50
Sonstige Vermögensgegenstände, gesamt	<u>229.262,60</u>	<u>4.296.600,25</u>
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen:	<u>164.255,74</u>	<u>4.271.169,54</u>
- davon gegenüber Dritten	<u>65.006,86</u>	<u>25.430,71</u>
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	<u>7.695,00</u>	<u>4.230.681,44</u>
- gegenüber Dritten	7.695,00	7.695,00
- gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	4.222.986,44

(9) Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten.

(10) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien.

(11) Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.18	Ausschüttung	Jahres- überschuss	Stand 31.12.2018
Gezeichnetes Kapital	28.220.646,00	0,00	0,00	28.220.646,00
abzüglich Rechnerischer Wert eigener Anteile	-162.620,00	0,00	0,00	-162.620,00
Ausgegebenes Kapital	28.058.026,00	0,00	0,00	28.058.026,00
Kapitalrücklage	51.265.250,41	0,00	0,00	51.265.250,41
eigener Anteile unter pari	22.952,05	0,00	0,00	22.952,05
Bilanzgewinn	5.812.000,55	4.769.864,42	2.335.193,93	3.377.330,06
Eigenkapital, gesamt	<u>85.158.229,01</u>	<u>4.769.864,42</u>	<u>2.335.193,93</u>	<u>82.723.558,52</u>

Gezeichnetes Kapital - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien.

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

Genehmigtes Kapital - Die Hauptversammlung vom 19. Mai 2015 hat nach der am 8. Mai 2015 erfolgten, vollständigen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2015 im Umfang von bis zu € 14.110.323,00 beschlossen. Ferner wurde der Vorstand in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 dazu ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 Wandel- und/oder Options-schuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten in auf Inhaber lautende Stückaktien im Umfang bis zu € 14.110.323,00 zu begeben.

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

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

Eigene Anteile - Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 4. Juli 2016 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln. Die eigenen Anteile in Höhe von € 162.620,00 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Bilanzgewinn (V) - Der Hauptversammlung im Jahr 2019 wird auf Vorschlag des Vorstandes vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von € 0,15 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2018 in Höhe von € 1.272.978,11 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 2.104.351,95 entspricht rund 90,11 % des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

(12) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Es besteht eine Altersversorgungszusage gegenüber dem ehemaligen Vorstandsmitglied Frank Schaich, für die eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen wurde. Der Anspruch aus der Rückdeckungsversicherung ist an den Berechtigten verpfändet. Die Pensionsverpflichtung und der Anspruch aus der Rückdeckungsversicherung wurden gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung haben sich wie folgt entwickelt:

Anwartschaftsbarwert der Verpflichtung	
Stand 01.01.2018	145.704,00
Dienstzeitaufwand	5.327,00
Zinsaufwand	4.027,00
Stand 31.12.2018	<u>155.058,00</u>
Beizulegender Zeitwert / Anschaffungskosten des Versicherungsanspruchs	
Stand 01.01.2018	143.273,75
Einzahlungen des Arbeitgebers	3.042,20
Erträge	3.516,49
Stand 31.12.2018	<u>149.832,44</u>
Passiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2018	<u><u>5.225,56</u></u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung 31.12.2017	<u><u>-2.430,25</u></u>

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Der angewandte Abzinsungssatz beträgt 1,40 % p.a. Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von € 2.919,00. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Die erwarteten Rentensteigerungen sind mit 1,41 % berücksichtigt. Weiterhin wurde keine Fluktuation unterstellt.

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherung entspricht dem geschäftsplanmäßigen Deckungskapital des Versicherungsvertrags zuzüglich eines etwa vorhandenen Guthabens aus Beitragsrückerstattungen (sog. unwiderruflich zugeteilte Überschussbeteiligung) und wurde von der Allianz Lebensversicherungs-AG, Berlin, ermittelt. Die Anschaffungskosten werden in gleicher Höhe ausgewiesen. Der Aufwand aus der Aufzinsung der Verpflichtung wurde mit den Erträgen aus der Rückdeckungsversicherung verrechnet und im Zinsaufwand ausgewiesen.

(13) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.18	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
Personalbereich					
Tantiemen	123.000,00	123.000,00	0,00	41.525,99	41.525,99
Urlaubsverpflichtungen	3.248,00	3.248,00	0,00	6.835,74	6.835,74
Berufsgenossenschaftsbeiträge	500,00	84,51	415,49	0,00	0,00
Rückstellungen im Personalbereich, gesamt	<u>126.748,00</u>	<u>126.332,51</u>	<u>415,49</u>	<u>48.361,73</u>	<u>48.361,73</u>
Sonstige					
Rechnungsnachlauf	362.126,90	73.707,39	288.419,51	255.845,30	255.845,30
Nebenkostenschätzung	76.419,01	76.419,01	0,00	52.685,87	52.685,87
Aufsichtsratsvergütung	45.290,54	45.290,54	0,00	32.000,00	32.000,00
Kosten des Jahresabschlusses	82.528,00	50.000,00	0,00	94.762,63	127.290,63
Kosten des Geschäftsberichts und der Hauptversammlung	42.000,00	42.000,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Sonstige Rückstellungen, gesamt	<u>608.364,45</u>	<u>287.416,94</u>	<u>288.419,51</u>	<u>447.293,80</u>	<u>479.821,80</u>
Sonstige Rückstellungen, insgesamt	<u>735.112,45</u>	<u>413.749,45</u>	<u>288.835,00</u>	<u>495.655,53</u>	<u>528.183,53</u>

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

(14) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	Vorjahr
Restlaufzeit bis zu einem Jahr	13.263.056,08	1.111.742,79
Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	1.641.985,91	14.563.062,08
Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	<u>5.702.919,07</u>	<u>6.283.529,07</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, gesamt	<u>20.607.961,06</u>	<u>21.958.333,94</u>
- davon durch Pfandrechte und ähnliche Rechte gesichert	<u>20.410.454,30</u>	<u>21.958.333,94</u>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Tilgungen in Höhe von insgesamt € 1.535.872,02 vorgenommen. Hierin enthalten ist eine Sondertilgung in Höhe von € 407.000,00 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Trappenkamp. Diese wurden vollständig mit der variabel verzinslichen Darlehenstranche der Westdeutsche ImmobilienBank AG („WIB“; Kredit II) verrechnet.

Der Stand des festverzinslichen Darlehens der WIB (Kredit I) zum 31.12.2018 betrug € 8.100.000,00. Der Stand der variabel verzinslichen Darlehen der WIB (Kredit II) betrug € 4.760.000,00.

Der Stand des im Jahr 2015 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Langenfeld begründeten festverzinslichen Darlehens bei der Sparkasse Langenfeld (Kredit III) zum 31. Dezember 2018 betrug € 2.467.083,09.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde im Zusammenhang mit der Rückzahlung einer Wandschuldverschreibung u.a. ein Darlehen bei der Sparkasse Langenfeld mit nominal € 2.000.000,00 (Kredit IV). Der Stand dieses Darlehens zum 31. Dezember 2018 beträgt € 1.818.873,13.

Darüber hinaus wurde zur anteiligen Finanzierung des im Jahre 2015 erworbenen Objektes in Neubrandenburg ein Darlehen mit nominal € 4.000.000,00 bei der Volksbank Mittweida begründet (Kredit VI). Der Stand dieses Darlehens zum 31. Dezember 2018 beträgt € 3.449.498,08.

Die Konditionen stellen sich wie folgt dar:

	Kredit I Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	Kredit II Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz	Kredit III Sparkasse Langenfeld
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 10.000.000	€ 14.640.700	€ 2.741.000
Stand 31.12.2018	€ 8.100.000,00	€ 4.760.000,00	€ 2.467.083,09
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen	Vierteljährliche Tilgungen
Endfällig / fest bis	30.6.2019	30.6.2019	30.3.2020
Verzinsung	Festzins 2,55% über die gesamte Laufzeit	3-Monats-Euribor zuzüglich 1,27% Marge	Festzinssatz 1,55% über die gesamte Laufzeit
Besicherung	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsichden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinnsicherung	Keine	Keine	Keine
Covenants			
Beleihungsgrenze (LTV)	LTV-Test alle zwei Jahre ab 12/2009. Die Kreditvaluta darf 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen.	LTV-Test alle zwei Jahre ab 12/2009. Die Kreditvaluta darf 75% des Marktwertes der Immobilien nicht übersteigen.	Keine
Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)	Die voraussichtlichen Nettomiet-einkünfte müssen den Kapitaldienst zu mindestens 120% decken. Bei Unterschreitung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.	Die voraussichtlichen Nettomiet-einkünfte müssen den Kapital-dienst zu mindestens 120% decken. Bei Unterschrei-tung Aufbau eines zu verpfändenden Festgeldkontos zur Deckung der Differenz oder anteilige Tilgung im erforderlichen Umfang.	Keine

	Kredit IV Sparkasse Langenfeld	Kredit VI Volksbank Mittwaida
Ursprüngliche Darlehenssumme	€ 2.000.000	€ 4.000.000
Stand 31.12.2018	€ 1.818.873,13	€ 3.449.498,08
Tilgung	Vierteljährliche Tilgungen	monatliche Tilgung
Endfällig / fest bis	30.3.2020	1.8.2026
Verzinsung	Festzins 1,69% p.a.	Festzins 2,25% p.a.
Besicherung	Grundsschulden an den erworbenen Immobilien und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen	Grundsschulden an der erworbenen Immobilien Neubrandenburg und Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen
Zinssicherung	Keine	Keine
Covenants		
Beleihungsgrenze (LTV)	Keine	52%; bei Unterschreitung Teiltilgung innerhalb von 6 Monaten
Kapitaldienstfähigkeit (DSCR)	Keine	Mindestnettokaltmiete von € 588.000,00 p.a.

Die Covenants für Kredit I, II und VI waren zum 31. Dezember 2018 eingehalten.

(15) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

(16) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

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

	31.12.2018	Vorjahr
GP Value Management GmbH, München	198.500,00	73.100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	38.000,00	35.350,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	73.000,00	35.350,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	35.000,00	40.400,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	65.000,00	35.350,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	65.000,00	35.350,00
IC Fonds & Co Gewerbeportfolio Deutschland 13KG (IC 13)	0,00	87.246,95
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	253.969,30	461.284,63
IC Fonds & Co Gewerbeobjekte Deutschland 15 KG (IC 15)	100.000,00	115.830,71
	<hr/>	<hr/>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen, gesamt	<u>828.469,30</u>	<u>919.262,29</u>

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen belaufen sich auf insgesamt € 474.500,00; zudem hat die GP Value Management GmbH eine Einlage in Höhe von € 12.500,00 noch nicht eingefordert. Gegenüber der Beteiligung IC 15 besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von € 100.000,00 resultierend aus einem Kaufpreiseinbehalt für das im Geschäftsjahr erworbene Hotel in Dresden wegen ausstehender Objektdokumentationen. Die Verbindlichkeiten gegen die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE), Langen beinhalten abzuführende Umsatzsteuer im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft und Umlagen aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag sowie der vertraglichen Weiterbelastung von Personalkosten für den Vorstand.

Die Darlehen und sonstigen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

(17) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	Vorjahr
Kreditorische Debitoren	9.254,69	0,00
Übrige	73.296,46	33.251,28
Verbindlichkeiten aus Steuern		
Umsatzsteuer	96.209,05	80.931,66
	<hr/>	<hr/>
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	<u>178.760,20</u>	<u>114.182,94</u>
Erhaltene Mietkautionen	0,00	112.294,89

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

(18) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden alle wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aufgeführt:

Vertrag über Rechnungswesen (VII) – Mit der DEMIRE besteht für die Zeit ab dem 1. Juli 2018 ein Vertrag über Rechnungswesen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property Management Vertrages (siehe weiter unten) ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Die Vergütung beträgt netto € 99.600,00. Für das Geschäftsjahr 2018 ergab sich ein Aufwand von € 49.800,00 zzgl. Umsatzsteuer. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Property Management Vertrag (VIII) – Für die Zeit ab dem 1. November 2018 bis zum 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft am 25./28. September 2018 mit der Strabag Property and Facility Services GmbH einen Verwaltervertrag für die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des direkt gehaltenen Grundbesitzes abgeschlossen.

Die Vergütung für die kaufmännische Bewirtschaftung beträgt grundsätzlich netto 3,5 % der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten.

Für über die Betreuung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehende technische Dienstleistungen (Ausschreibung, Vergabe, Überwachung der Durchführung und Abnahme der Leistungen) erhält der Verwalter bis einschließlich € 20.000 Nettoauftragsvolumen keine Vergütung, bis € 50.000 Nettoauftragsvolumen 15 % der Auftragssumme, bis €100.000 Nettoauftragsvolumen 13 % der Auftragssumme, bis € 150.000 Nettoauftragsvolumen 11 % der Auftragssumme und für darüber hinausgehende Beträge 10 % des Auftragsvolumens..

Für die erfolgreiche Vermittlung von Mietverträgen gelten laufzeitabhängige Vermittlungsprovisionen zwischen zweieinhalb und vier Monatsnettokaltmieten zzgl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer.

Die auf das Geschäftsjahr 2018 entfallende Vergütung betrug € 71.170,21 zzgl. Umsatzsteuer.

Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB (IX) – Die Gesellschaft haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 2.133 (Vorjahr: T€ 1.899) bei der BBV 06, in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 1) bei der BBV 08, in Höhe von T€ 889 (Vorjahr: T€ 1.352) bei der BBV 10 und in Höhe von T€ 506 (Vorjahr: T€ 984) bei der BBV 14.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(19) Umsatzerlöse (X)

	2018	Vorjahr
Mieten		
Direktbesitz	5.218.330,78	5.222.448,86
Mieterumlagen		
Direktbesitz	973.179,58	1.145.973,76
Umsatzerlöse, gesamt	6.191.510,36	6.368.422,62

Die Mieten befinden sich auf Vorjahresniveau.

(20) Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen

Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 3.259.507,49 (Vorjahr: € 3.566.788,52) haben sich leicht reduziert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungskosten in Höhe von € 440.449,50 (Vorjahr: € 662.800,20).

Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten in Höhe von € 1.484.209,62 (Vorjahr: € 1.490.814,02), Instandhaltungskosten in Höhe von € 440.449,50 (Vorjahr: € 662.800,20) und Energiekosten und Wasserverbrauch in Höhe von € 415.260,33 (Vorjahr: € 491.527,15).

(21) Allgemeine Verwaltungskosten

	2018	Vorjahr
Personalaufwand		
Gehälter	511.178,19	644.974,49
Soziale Abgaben	32.345,55	34.650,55
Aufwendungen für Altersversorgung	290,42	16.784,80
Personalaufwand, gesamt	543.814,16	696.409,84
Rechts- und Beratungskosten	549.304,45	121.186,86
Bezogene Fremdleistungen	263.873,58	0,00
Nicht anrechenbare Vorsteuern	218.867,14	247.018,54
Corporate Services/Rechnungswesen (ICIS)	210.726,77	202.583,65
Kosten Wertgutachten	168.497,50	115.367,95
Kosten der Jahresabschlussprüfung	144.594,91	121.942,07
Laufende Kosten Börsennotierung und Research	106.932,13	80.394,54
Mieten einschl. Nebenkosten	50.175,80	90.606,97
Vergütung Aufsichtsrat	32.000,00	47.157,46
Übrige	31.227,35	3.337,51
Übrige Versicherungen, Beiträge, Gebühren	24.352,11	17.243,46
Kosten des Geschäftsberichts	12.000,00	41.033,53
Kfz- u. Reisekosten	10.358,12	21.837,47
Werbe-, Repräsentations- u. Bewirtungskosten	5.759,79	13.354,04
Abschreibungen		
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	2.064,15	3.046,44
auf Sachanlagen (Geschäftsausstattung)	7.435,45	7.408,65
Abschreibungen, gesamt	9.499,60	10.455,09
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	<u>2.381.983,41</u>	<u>1.829.928,98</u>

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Wesentliche Gründe für den Anstieg sind bezogene Fremdleistungen für die Geschäftsführung und Beratungskosten im Rahmen von Projekten.

Im Jahresdurchschnitt wurden ohne Vorstandsmitglieder drei Mitarbeiter (2017: drei) beschäftigt.

(22) Sonstige betriebliche Erträge

	2018	Vorjahr
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	290.172,37	46.923,15
Erträge aus Anlageverkäufen	76.714,43	0,00
Weiterbelastung von Kosten u. ä.	50.440,99	139.679,61
Vergütung als geschäftsführende Kommanditistin	145.203,98	36.037,32
Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen	9.727,32	0,00
Sonstige betriebliche Erträge, gesamt	<u>572.259,09</u>	<u>222.640,08</u>
davon periodenfremde Erträge	380.371,65	46.923,15

(23) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2018	Vorjahr
Ausbuchung von Forderungen	25.699,37	588,30
Übrige	4.195,97	361,96
Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen	0,00	155.032,18
Verluste aus Anlagenverkäufen	<u>0,00</u>	<u>19.741,63</u>
Sonstige betriebliche Aufwendungen, gesamt	<u>29.895,34</u>	<u>175.724,07</u>
davon periodenfremde Aufwendungen	0,00	19.741,63

(24) Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen

	2018	Vorjahr
BBV 14	1.133.200,00	849.900,00
IC 15	212.931,70	325.358,92
IC 13	48.914,82	0,00
IC 07	0,00	3.257.414,80
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen, gesamt	<u>1.395.046,52</u>	<u>4.432.673,72</u>

In den Erträgen aus Beteiligungen sind € 1.182.114,82 (Vj. € 4.107.314,80) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

(25) Zinsergebnis

	2018	Vorjahr
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-436.701,47	-737.935,97
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>284.465,67</u>	<u>542.022,35</u>
Zinsergebnis, gesamt	<u>-152.235,80</u>	<u>-195.913,62</u>

In den Zinserträgen sind € 284.465,67 (Vj. € 130.419,10) aus verbundenen Unternehmen sowie € 0,00 (Vj. € 399.253,42) aus der Verzinsung des Auseinandersetzungsguthabens bei der BBV 09 enthalten.

Im Zinsaufwand sind € 4.192,17 (Vj. € 2.400,00) an verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 4.027 (Vj. € 1.970,00)

(26) Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 enthalten.

(27) Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats**Vorstand**

Die Bezüge des Vorstands Patrick Kaiser im Geschäftsjahr 2018 setzen sich wie folgt zusammen:

	2018
<u>Patrick Kaiser</u>	
Feste Vergütungen	31.309,38
Sonderzahlungen	200.000,00
Nachzahlung für Vorjahr	88.000,00
<u>Ralf Kind</u>	
Feste Vergütungen	108.000,00
Sonderzahlungen	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00
<u>Ralf Kind</u>	
Feste Vergütungen	54.166,67
Sonderzahlungen	0,00
Nachzahlung für Vorjahr	0,00
Vorstandsvergütung, gesamt	<u><u>481.476,05</u></u>

Die Festvergütung des Vorstands Patrick Kaiser beruhte auf dem Vorstandsdienstvertrag. Die Sonderzahlungen enthielten eine Zahlung von € 44.000,00 für eine anteilige erfolgsabhängige Vergütung sowie eine Abfindungszahlung von € 156.000,00. Die Nachzahlung für das Vorjahr betraf die erfolgsabhängige Vergütung für das Jahr 2017.

Die Vergütung des Vorstandes Ralf Kind für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2018 erfolgte gemäß Vorstandsdienstvertrag über die DEMIRE. Die dort geregelten Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen wurden durch Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30% von der Gesellschaft getragen.

Die Vergütung des Vorstandes Stefan Herb erfolgte mit Wirkung ab dem 1. März 2018 gemäß abgeschlossenem Arbeitsvertrag als Leiter Treasury und Beteiligungsmanagement mit der DEMIRE. Die dort geregelte Grundvergütung wird gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 50 % von der Gesellschaft und zu 50 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

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

Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2018 Vergütungen in Höhe von € 32.000,00 (Vj. € 43.707,88) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine **Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern (XIV)** eingegangen.

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

(28) Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands**1. Aufsichtsrat (XV)**

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

Name Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle Vorsitzender des ab 01.12.2017	ab 14.09.2017	Vorstand (CEO) der Care4 AG Basel
		seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
		seit 06/2011 Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
		seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
		seit 07/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
		seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
		seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy GmbH, Berlin
		seit 02/2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
		bis 10/2018 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin
		bis 10/2018 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin
Dr. Thomas Wetzel	ab 01.12.2017	seit 06/2003 Partner der Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küsnacht/Schweiz
		seit 05/2004 Präsident des Verwaltungsrates der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon/Schweiz
		seit 05/2005 Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich/Schweiz
		seit 09/2007 Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich/Schweiz
		seit 06/2012 Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Investment Management AG, Zürich/Schweiz
		seit 06/2013 Vizepräsident des Verwaltungsrates der Energie 360° AG, Zürich/Schweiz
		seit 07/2013 Mitglied des Verwaltungsrates der Immobilien ETHZF AG, Zürich/Schweiz
		seit 02/2017 Mitglied des Aufsichtsrates der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 07/2018 Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küsnacht/Schweiz
		seit 09/2018 Mitglied des Verwaltungsrates der Wintower Immobilien AG, Winterthur/Schweiz
Daniel Zimmer	ab 01.12.2017	bis 07/2018 Syndicusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 08/2018 Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

2. Vorstand (XVI)

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	bestellt bis
Patrick Kaiser, CFO	43	01.11.2016	28.02.2018
Ralf Kind, CEO	47	01.12.2017	10.01.2019
Stefan Herb, CFO	56	01.03.2018	28.02.2021
Ingo Hartlief, CEO	53	15.01.2019	31.12.2021

(29) Mitteilungen gem. § 21 Abs. 1 und Abs. 1a WpHG / § 11 Abs. 5 REITG / § 43 Abs. 1 WpHG

Im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung gingen der Gesellschaft folgende Mitteilungen über Stimmrechtsanteile zu:

1. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat uns am 14. März 2018 mitgeteilt, dass ihre Gesamtstimmrechtsanteile von 77,70 % am 25. August 2016 von folgenden Tochterunternehmen gehalten werden:

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

Auf Grund einer Gesellschaftervereinbarung zwischen AEPF III 15 S.à r.l. und Wecken und Cie. sowie mit Mitgliedern der Familie Wecken, Klaus Wecken, Ferry Wecken, Ina Wecken und der Care4 AG (die ‚Wecken-Gruppe‘), erlangte AEPF III 15. S.à r.l. die Kontrolle über die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Demire AG). Dieses hat zur Folge, dass die Stimmrechte aus den von der Demire AG gehaltenen 10.963.878 Fair Value-Aktien der AEPF III 15 S.à r.l., den Gesellschaften, die die AEPF III 15 S.à r.l. mittelbar oder unmittelbar beherrschen (die ‚Mutterunternehmen‘) und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 WpÜG zugerechnet werden. Die AEPF III 15 S.à r.l., deren Mutterunternehmen und die Mitglieder der Wecken-Gruppe erlangten folglich die Kontrolle im Sinne des § 35 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit §§ 29 Abs. 2, 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpÜG über die Fair Value REIT-AG.

2. Die BRH Holding GP, Ltd., Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns als Muttergesellschaft der AEPF III 15 S.à r.l. am 5. März 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil und der von ihr kontrollierten Tochterunternehmen die Schwelle von 75 % überschritten und zu diesem Tag 77,70 % betragen hat. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von folgenden Tochterunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real

Estate AG gehaltenen Stimmrechte:

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

3. Frau Ina Wecken hat uns am 5. März 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 28. Februar 2018 die Schwelle von 75 % infolge der Erlangung der gesicherten Hauptversammlungsmehrheit bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG überschritten und zu diesem Tag 77,70% betragen hat. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von folgenden Tochterunternehmen der DEMIRE

Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte:

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

4. Herr Ferry Wecken hat uns am 5. März 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 28. Februar 2018 die Schwelle von 75 % infolge der Erlangung der gesicherten Hauptversammlungsmehrheit bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG überschritten und zu diesem Tag 77,70 % betragen hat.
- Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von folgenden Tochterunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte:
- | | |
|---|---------|
| FVR Beteiligungsgesellschaft Erste GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH: | 8,17 %. |

5. Herr Klaus Wecken hat uns am 5. März 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil und der von ihm kontrollierten Tochterunternehmen Wecken & Cie. und Care4 AG am 28. Februar 2018 die Schwelle von 75 % infolge der Erlangung der gesicherten Hauptversammlungsmehrheit bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG überschritten und zu diesem Tag 77,70 % betragen hat. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von folgenden Tochterunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte:
- | | |
|---|---------|
| FVR Beteiligungsgesellschaft Erste GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte GmbH: | 9,93% |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente GmbH: | 9,93 % |
| FVR Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH: | 8,17 %. |

Darüber hinaus gingen der Gesellschaft im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung folgende Mitteilungen gem. § 43 Abs. 1 WpHG zu:

Am 5. März 2018 hat die BHR Holding GP, Ltd., Grand Cayman, Cayman Islands mitgeteilt, dass auf Grund der Zurechnung der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte ihr Stimmrechtsanteil an der Fair Value REIT-AG 77,70 % beträgt.

Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung haben die BHR Holdings GP, Ltd. und die von ihr kontrollierten Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG am 4. April 2018 folgendes mitgeteilt:

1. Der Erwerb der Stimmrechte durch die Mitteilungspflichtigen erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von acht Tochtergesellschaften der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte (FVR-Beteiligungsgesellschaften) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 WpHG. Am 26. Februar 2018 hat die AEPF III 15 S.à r.l., eine Tochtergesellschaft der BRH Holdings GP, Ltd., gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. §§ 29, 34 WpÜG ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Fair Value REIT-AG zu erwerben (das 'Übernahmeangebot').
2. Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele der Mitteilungspflichtigen.
3. Es besteht die Absicht, im Rahmen des Übernahmeangebots weitere Stimmrechte zu erwerben.
4. Es wird eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs-, und Aufsichtsorganen des Emittenten angestrebt.
5. Eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik wird nicht angestrebt.
6. Der Erwerb der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG durch die Mitteilungspflichtigen erfolgte allein aufgrund der Zurechnung der von acht Tochtergesellschaften der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 WpHG. Der Erwerb der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG erfolgte daher weder durch Eigenmittel noch durch Fremdmittel.

Herr Ferry Wecken, Frau Ina Wecken und Herr Klaus Wecken sowie die von ihm kontrollierten Tochterunternehmen Wecken & Cie. und Care4 AG, haben der Fair Value REIT-AG am 5. März 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 28. Februar 2018 die Schwelle von 75 % infolge der Erlangung der gesicherten Hauptversammlungsmehrheit bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG überschritten hat. Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung haben Herr Ferry Wecken, Frau Ina Wecken und Herr Klaus Wecken sowie die von ihm kontrollierten Tochterunternehmen Wecken & Cie. und Care4 AG der Fair Value REIT-AG am 4. April 2018 gemäß § 43 Abs. 1 WpHG Folgendes mitgeteilt:

1. Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
2. Es ist nicht beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
3. Es wird angestrebt, Einfluss auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Fair Value REIT-AG zu nehmen.
4. Eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Fair Value REIT-AG, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik, wird nicht angestrebt.
5. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte ausschließlich aufgrund der Zurechnung der von acht Tochtergesellschaften der DEMIRE Deutsche Mittelstand AG gehaltenen Stimmrechte gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 WpHG und wurde daher weder mit Eigen- noch mit Fremdmitteln finanziert.

Am 12. Juli 2018 erhöhte die FVR Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH ihren Anteil an der Fair Value REIT-AG auf 9,86 %. Der indirekte Stimmrechtsanteil der vorgenannten Personen und der von ihnen kontrollierten Tochterunternehmen an der Fair Value REIT-AG beträgt seitdem 79,39 %.

(30) Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der von der Gesellschaft aufgestellte Konzernabschluss bezieht den kleinsten Kreis von Unternehmen ein. Das oberste Mutterunternehmen ist BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf.

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

Am 12. Februar 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([www.fvreit.de/Investor Relations/Corporate Governance/Entsprechenserklärung](http://www.fvreit.de/Investor_Relations/Corporate_Governance/Entsprechenserklärung)) dauerhaft zugänglich gemacht.

(32) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstandsvorsitzende der Fair Value REIT-AG, Herr Ralf Kind, hat am 11. Januar 2019 gegenüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft erklärt, dass er sein Amt als Vorstandsvorsitzender und Mitglied des Vorstands vorzeitig mit Wirkung zum 11. Januar 2019 niederlegt.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat am 15. Januar 2019 Herrn Ingo Hartlief bis Ende 2021 zum neuen Mitglied des Vorstands und Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt.

(33) Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Gräfelfing, den 18. März 2019

Fair Value REIT-AG, Gräfelfing

Ingo Hartlief
Vorstandsvorsitzender

Stefan Herb
Vorstand

Lagebericht
der Fair Value REIT-AG
zum 31.12.2018

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell

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

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

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

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 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 erfüllt die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2018 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value 31.12.2018	Ist-Größe Fair Value 31.12.2017
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%	20,03%	21,72
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	94,1%	92,4%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100%	100,0%
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre - EA	Mind. 90%	90,1%	90,8%
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels - Konzern	Max. 50%	25,6	35,6%
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	69,8%	65,9%

Geschäftsmodell

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

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

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

Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2018 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio auf Konzernebene 29 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 314 Mio. € (Vorjahr: 30 Immobilien mit Marktwerten von rund 291 Mio. €).

Direktinvestitionen

Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 14 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 15 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 71.642 m² (Vorjahr: 72.399 m²). Dem strategischen Ziel kleinere Objekte abzuverkaufen folgend, resultiert dieser Rückgang aus dem Verkauf von einem als Bankfiliale genutzten Objekt in Schleswig-Holstein (Trappenkamp).

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 71,1 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit 7,0 Mio. € oder rd. 11% über dem (like-for-like) Vorjahreswert von 64,1 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2018 bei insgesamt 5,2 Mio. €; dies entspricht einem ertragsgewichteten EPRA-Leerstand von 3,6% bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 5,4 Mio. €. (Vorjahr like-for-like: 4,8% bei Mietpotential bei Vollvermietung von rd. 5,4 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotential für den Leerstand (0,2 Mio. €) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen.

Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Das Unternehmen ist an insgesamt acht Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 9), fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und an einer Komplementär-GmbH beteiligt (siehe Anhang Nr. 5). Dabei handelt es sich um 12 verbundene Unternehmen (Vorjahr: 12), hiervon vier Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Weitere zwei Gesellschaften (Vorjahr: drei) sind Beteiligungen mit Stimmrechtsanteilen unter 50%, davon eine Gesellschaft mit Immobilienbesitz. Zwei verbundene Unternehmen und eine Beteiligungsgesellschaft stehen nach Veräußerung ihres Immobilienbesitzes zur Liquidation an.

Verbundene Unternehmen

Die verbundenen Unternehmen halten zum Bilanzstichtag zwölf Immobilien im Bestand. Die Gesamtmietflächen dieser Objekte summieren sich auf rund 145.898 m² (Vorjahresbestand: 64.323 m²). Die Marktwerte der durch die verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 214,8 Mio. € zum 31. Dezember 2018 liegen per Saldo um 7,5% über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert der Bestandsimmobilien der verbundenen Immobilien von 199,9 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch verbundene Unternehmen gehaltenen Immobilien summierten sich zum 31. Dezember 2018 auf insgesamt 14,8 Mio. € und lagen um 0,4 Mio. € über dem vergleichbaren (like-for-like) Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 14,4 Mio. €. Dies entspricht einem EPRA-Leerstand von 10,4% bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von rund 16,5 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 11,3% bzw. 16,1 Mio. €).

Beteiligungen

Die Beteiligungsgesellschaften halten zum 31. Dezember 2018 drei Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 21.526 m² im Bestand. Die Marktwerte dieser Objekte wurden zum 31. Dezember 2018 mit insgesamt 28,2 Mio. € ermittelt. Diese Summe liegt um 1,8 Mio. € bzw. um 7,0% über dem vergleichbaren Vorjahreswert von 26,4 Mio. €.

Der Wertzuwachs der drei Beteiligungsobjekte ist ein Saldo aus Wertminderungen von insgesamt 0,1 Mio. € bei einem Beteiligungsobjekt und Werterhöhungen von insgesamt rund 2,0 Mio. € bei zwei Beteiligungsimmobilen.

Die kontrahierten Vertragsmieten des Bestandsportfolios der Beteiligungsgesellschaften zum 31. Dezember 2018 von insgesamt 2,1 Mio. € lagen damit auf dem Niveau des Vorjahreswerts. Dies entspricht einem EPRA-Leerstand von 1,5% bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 2,2 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 1,3% bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 2,2 Mio. €).

Ziele und Strategie

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

Durch die sukzessive Einsparung von Verwaltungskosten im Beteiligungsbereich soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden. Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden. Dies ermöglicht eine Reduzierung der Minderheitsanteile im Konzern und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Beteiligungsunternehmen.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Herrn Ingo Hartlief und Herrn Stefan Herb 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 (CEO) ernannt. Herr Hartlief ist zugleich Mitglied des Vorstands und CEO der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, des mehrheitlich beteiligten Aktionärs der Gesellschaft.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 20. Februar 2018 wurde Herr Stefan Herb für die Zeit vom 1. März 2018 bis 28. Februar 2021 zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft bestellt. Herr Herb ist zugleich Leiter Beteiligungsmanagement/ Treasury bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Herr Kaiser hat am 28. Februar 2018 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft sein Amt mit Wirkung zum Ablauf des selbigen Tages niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen. Die Niederlegung steht im Zusammenhang mit dem am 27. Februar 2018 von der Gesellschaft bekannt gegebenen öffentlichen Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.á r.l. an die Aktionäre der Gesellschaft, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erwerben.

Schwerpunktaufgaben des Managements der Gesellschaft sind die strategische Steuerung des Unternehmens und seiner Beteiligungen einschließlich des Immobilienportfolios, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations.

Die Gesellschaft übt ferner über verbundene Unternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich im Anhang (Erläuterung Nr. 27) 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

Die Bewirtschaftung des von der Gesellschaft direkt gehaltenen Immobilienbestandes sowie eines Teils des indirekt gehaltenen Immobilienbestands (IC12 und IC15) erfolgt durch die STRABAG Property and Facility Services GmbH. Der übrige Teil des indirekt gehaltenen Immobilienbestands wird von der IC Immobilien Service GmbH bewirtschaftet. Das Rechnungswesen der Gesellschaft und des Konzerns werden von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG abgewickelt.

Das Steuerungssystem der Fair Value REIT-AG basiert auf rollierenden Fünf-Jahres-Planungen auf Einzelobjektebene des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestandes. Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Immobilien spezifische Objektinformationen, in denen sie auch über wichtige, vertragsrelevante und von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind hierbei die Nettovermietungserträge, die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

Forschung und Entwicklung

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zusammenfassung

Zwar wuchs im Berichtsjahr die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge, das Wachstum verlor aber deutlich an Schwung. Die Büroflächennachfrage zeigte eine weiterhin zwar hohe, aber aufgrund von Angebotsverknappungen weniger schwungvolle Dynamik. Die sieben größten deutschen Büromärkte („Big 7“) mussten im Berichtsjahr beim Büroflächenumsatz ein Minus von ca. 10 % hinnehmen. Im Einzelhandelssegment sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten nahezu ausgeschöpft. Der gewerbliche Investmentmarkt verbuchte 2018 ein Rekordvolumen: Das Transaktionsvolumen belief sich auf 60,6 Mrd. € – ein Plus von gut 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Makroökonomisches Umfeld

Auch wenn die Weltkonjunktur im Jahresverlauf an Fahrt verlor, so wuchs sie dennoch um 3,7 % – und erreichte damit den Vorjahreswert. Der Euroraum erzielte 2018 nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um geschätzte 1,8 %. In Deutschland lag das reale BIP im Berichtsjahr laut Statistischem Bundesamt um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die Teuerungsrate stieg im Jahresdurchschnitt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. Erneut verzeichnete Deutschland mit 44,8 Millionen Personen einen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 Prozent.

Die Baubranche entwickelte sich dank günstiger Finanzierungsbedingungen auch im Jahr 2018 hervorragend. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe steigerte sich mit einem Plus von 3,6 % überdurchschnittlich. Das Bauhauptgewerbe erreichte mit einem Auftragseingangsvolumen von 72,3 Milliarden Euro schon in den ersten elf Monaten 2018 den Gesamtwert von 2017. Laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie erreichte das Umsatzwachstum der gesamten Branche (inklusive Kleinbetriebe) im Berichtsjahr nominal 6 % (real: 1,5 %). Davon profitierte 2018 auch der Bauarbeitsmarkt: Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl von 832.000 lag 2,5 % höher als im Jahr zuvor.

Quellen:

Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), Eurostat, Statistisches Bundesamt (Destatis), Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Bundesagentur für Arbeit, Colliers International

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt Büroflächen

Der deutsche Büromarkt entwickelte sich zwar weiterhin dynamisch, aber etwas weniger schwungvoll als im Vorjahr. Laut DIP – Deutsche Immobilien-Partner betrug der Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) 4,58 Mio. Quadratmeter; damit lag er unter dem Wert des Vorjahres (Vorjahr: 5,08 Mio. Quadratmeter). Beim Büroflächenumsatz verzeichneten die größten deutschen Büromärkte („Big 7“) 2018 ein Minus von 10 %. Die Mieten stiegen auch im Berichtsjahr weiter an. Gründe waren die anhaltend hohe Nachfrage und die sinkenden Leerstände. In vielen Märkten wuchsen die Spitzenmieten allerdings deutlich langsamer als im Vorjahr. Was die Durchschnittsmieten betrifft, so stiegen diese beispielsweise in München um 10 %, während sie Hamburg nur um 2 % zulegten.

Die Leerstandsquote sank auf 4,1 % (Ende 2017: 4,9 %). Die Bürofertigstellungen stiegen 2018 um knapp 8 % auf 927.000 Quadratmeter.

Einzelhandelsflächen

Obwohl die Stimmung im stationären Einzelhandel angespannt war, schloss das Vermietungsjahr 2018 mit einem Gesamtergebnis von rund 480.000 Quadratmetern ab. Der Flächenumsatz lag damit 7 % über dem des Vorjahres. Gezählt wurden 1.079 Einzeldeals; die Anzahl der Abschlüsse stieg allerdings nur noch um 2 %. Dass dieser positive Verlauf erzielt wurde, verdankt der Markt der immer noch hohen Nachfrage internationaler Retailer nach Einzelhandelsflächen – vor allem in den zehn beliebtesten und größten Städten. Abgesehen davon waren hauptsächlich kleinere Flächen gefragt.

Der Anteil der Textilsparte am Flächenvolumen sank nochmals um einen Prozentpunkt auf den historischen Tiefstand von 27 %. Dennoch schlossen Mieter aus dem Textilbereich im Berichtsjahr in sämtlichen Größenkategorien die meisten Mietverträge ab. Die Flächenbelegung der Segmente Gastronomie/Food blieb mehr oder weniger konstant bei 20 %; die Gesundheits- und Beauty-Branche hielt ebenfalls ihr Niveau von 15 %.

Die Spitzenmietpreise gaben 2018 deutschlandweit nach. In den betrachteten 185 deutschen Städten sank die Spitzenmiete 2018 im Vorjahresvergleich um 3,3 %. In den beliebtesten zehn Großstädten gab sie durchschnittlich nur leicht um 0,2 % nach.

Der Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem Volumen von 60,6 Mrd. € erneut einen Rekord aufgestellt. Gegenüber dem Vorjahr legte er um 6 % zu. Rechnet man die Kategorie „Living“ (Mehrfamilienhäuser, Seniorenimmobilien und ähnliche Objekte) hinzu, summierte sich das Transaktionsvolumen sogar auf 79 Mrd. €. Wiederum waren im Berichtsjahr Büroobjekte die bevorzugte Anlageklasse. Ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen (inklusive „Living“) betrug rund 37 %. Auf Platz zwei lagen Wohnimmobilien mit 27 %. Einzelhandelsimmobilien belegten mit 13 % den dritten Platz – ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Stattdessen nahmen aber Investitionen im Logistiksektor zu: Das Umsatzvolumen belief sich auf circa 7,2 Mio. Quadratmeter (Eigennutzer und Vermietungen) – eine Steigerung von 8 % im Vergleich zum Vorjahr.

Quellen: Jones Lang LaSalle, Colliers International

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft ein Nettovermietungsergebnis von 2,9 Mio. €, das um 4,7% über dem Vorjahreswert von 2,8 Mio. € lag. Der Anstieg ist das Ergebnis von Mietsteigerungen aufgrund von Indexmietvereinbarungen sowie einer Verringerung des Leerstands.

In 2018 stiegen die allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € auf 2,4 Mio. € und der Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen erhöhte sich um 0,5 Mio. €.

Somit wurde mit 1,1 Mio. € ein Betriebsergebnis erzielt, das um rund 0,1 Mio. € über dem Vorjahr von 1,0 Mio. € lag.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 1,4 Mio. € um 3,0 Mio. € bzw. um 68% unter dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €. Ursache hierfür ist das durch einen Sondereffekt geprägte Vorjahr, da aufgrund eines Objektverkaufs aus dem verbundenen Unternehmen IC07 in 2017 eine hohe, ertragswirksame Ausschüttung erfolgte.

Die Nettozinsaufwendungen betragen analog zum Vorjahr 0,2 Mio. €.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schloss die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss ab, der mit 2,3 Mio. € um 2,9 Mio. € unter dem Vorjahresgewinn von 5,3 Mio. € lag.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, diesen Jahresüberschuss zu rund 90 % auszuschütten, was einer Dividende von 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie entspricht und die Vorgaben von § 1 REITG erfüllt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft stieg auf 79% der Bilanzsumme im Vergleich zu 78% im Vorjahr. Dabei fiel die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 3,6% auf 105 Mio. € (Vorjahr: 109 Mio. €).

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnete der Vorstand auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (FFO) von rund 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. €. Im Ergebnis wurde in 2018 nach Abzug der Minderheitsanteile ein FFO von rund 8,1 Mio. € erreicht und lag damit 2,6 Mio. € über dem oberen Ende der Prognosebandbreite. Das ursprünglich prognostizierte FFO-Ergebnis beinhaltete Vermietungsaufwendungen, welche teilweise im Rahmen der Vermietungsaktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur im geringen Umfang angefallen sind. Gleichzeitig wurden geplante Instandhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht in vollem Umfang realisiert. Dieses führte zu geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2018 als geplant.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Analyse der G&V	2018	2017	Veränderung	
	T€	T€	in T€	in %
Mieterträge	5.218	5.222	-4	0
Mieterumlagen	973	1.146	-173	-15
Umsatzerlöse	6.191	6.368	-177	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-3.260	-3.566	-306	-9
Nettovermietungsergebnis	2.932	2.802	130	5
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.382	-1.830	552	30
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	542	47	495	1.053
Betriebsergebnis	1.092	1.019	73	7
Erträge aus Beteiligungen und Zuschreibungen auf Finanzanlagen	1.395	4.432	-3.037	-690
Nettozinsaufwand	-152	-196	-44	-22
Jahresüberschuss	2.335	5.255	-2.920	-56
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.042	557	485	
Bilanzgewinn	3.377	5.812	-2.435	-42

Die Mieterträge der Gesellschaft von 5,2 Mio. € lagen trotz der Veräußerung eines Objektes auf Vorjahresniveau. Die Reduzierung der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen um 0,3 Mio. € bzw. um 9% gegenüber dem Vorjahresbetrag von 3,6 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen bei Instandhaltungen.

Somit lag das Nettovermietungsergebnis mit 2,9 Mio. € um 0,1 Mio. € bzw. um 5% über dem Vorjahreswert von 2,8 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen um 0,6 Mio. € auf 2,4 Mio. €. Der Anstieg der Verwaltungskosten resultierte im Wesentlichen aus außerordentlichen Beratungskosten in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.à r.l.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen lag mit 0,5 Mio. € um 0,5 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Das Betriebsergebnis von 1,1 Mio. € lag somit um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 1,0 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 1,4 Mio. € um 3,0 Mio. € bzw. um 69% unter dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €. Ursache hierfür ist das durch einen Sondereffekt geprägte Vorjahr, da aufgrund eines Objektverkaufs aus dem verbundenen Unternehmen IC07 in 2017 eine hohe, ertragswirksame Ausschüttung erfolgte.

Der Nettozinsaufwand lag mit 0,2 Mio. € auf dem Wert des Vorjahres.

Somit ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. € nach einem Jahresüberschuss von 5,3 Mio. € im Vorjahr.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 vorschlagen, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten (rd. 2,1 Mio. €) und den verbleibenden Bilanzgewinn von rd. 1,3 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Diese Ausschüttung entspricht rund 90,11% des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG.

Finanz- und Vermögenslage

Aktiva

	31. Dezember				Veränderung	
	2018	in %	2017	in %	T€	in %
Anlagevermögen	89.584	85	90.802	83	-1.218	-1
Umlaufvermögen	15.434	15	18.150	17	-2.716	-15
Sonstiges	25		25	0	0	0
Aktiva Gesamt	105.042	100	108.978	100	-3.936	-4

Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 90 Mio. € (Vorjahr 91 Mio. €). Es entspricht 85% der Aktiva (Vorjahr: 83%). Es entfällt zu 62% auf die als Sachanlagen direkt gehaltenen Immobilien und zu 38% auf die Buchwerte der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Die Buchwerte der Sachanlagen bzw. direkt gehaltenen Immobilien lagen mit insgesamt 55,8 Mio. € um ca. 2,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 57,9 Mio. €. Konkrete Investitionsvorhaben bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Der Buchwert der Finanzanlagen lag in Folge von Hinzuerwerben beim BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG mit 34 Mio. € um 1 Mio. € über dem Wert aus 2017 in Höhe von 33,0 Mio. €.

Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 15,4 Mio. € (Vorjahr: 18,1 Mio. €). Hiervon waren 7,0 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr: 13,3 Mio. €); eine Summe von 8,5 Mio. € ergab sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahr: 4,8 Mio. €). Der Rückgang der liquiden Mittel ist neben der Auszahlung der Dividende 2018 auf die Gewährung von Darlehen an Tochterunternehmen zurückzuführen, welche sich in dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen widerspiegeln.

Die Bilanzsumme verringerte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 3% auf 105 Mio. € (Vorjahr: 109 Mio. €).

Passiva

	31. Dezember				Veränderung	
	2018	in %	2017	in %	T€	in %
Eigenkapital Gesamt	82.724	79	85.158	78	-2.435	-3
Rückstellungen	533	0,5	735	1	-204	-28
Verbindlichkeiten + PRAP	21.785	20,5	23.084	21	-1.297	-6
Passiva Gesamt	105.042	100	108.978	100	-3.936	-4

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 79% durch Eigenkapital und zu 21% durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten summierten sich zum Bilanzstichtag auf 20,6 Mio. €. Hiervon waren zum Bilanzstichtag 13,3 Mio. € bzw. 65% innerhalb eines Jahres fällig. Die Gesellschaft plant, die innerhalb des laufenden Geschäftsjahres fälligen Verbindlichkeiten aus bestehender Liquidität, den erwarteten Ausschüttungen aus Tochtergesellschaften und der Rückzahlung von kurzfristigen Gesellschafterdarlehen an Tochterunternehmen sowie ggf. der Neuaufnahme von Darlehen auf bislang unbesicherten Immobilien zu bedienen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Darlehensgeber	Valuta 12/2018	Valuta 12/2017	Konditio n	Bank- marge	Laufzeit
WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG	-8.100	-8.403	2,55 %	-	30.6.2019
WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG	-4.760	-5.425	variabel	1,27 %	30.6.2019
Stadt-Sparkasse Langenfeld	-2.474	-2.560	1,55 %		30.3.2020
Stadt-Sparkasse Langenfeld	-1.824	-1.887	1,69 %	-	30.3.2020
Volksbank Mittweida eG	-3.449	-3.683	2,25 %	-	01.8.2026
Summe	-20.608	-21.958			

Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über 2,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69% p.a. verzinst wird und mit 3,0% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt wird. Das Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag mit 1,8 Mio. €.

Im Jahr 2015 hatte die Gesellschaft beim Direkterwerb der in Langenfeld gelegenen Immobilie im Rahmen der Kaufabwicklung vom bisherigen Eigentümer einen Kredit der Stadt-Sparkasse Langenfeld übernommen, der ebenfalls bis zum 30. März 2020 mit einem Festzinssatz von 1,55 % p.a. verzinst wird; zum Bilanzstichtag valuierte das Darlehen mit rund 2,5 Mio. €.

Die grundpfandrechtlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG zur Finanzierung der hauptsächlich an die Sparkasse Südholstein vermieteten Immobilien in Schleswig-Holstein in Höhe von insgesamt rund 12,7 Mio. € (ursprünglich 33,7 Mio. €) bestehen aus zwei Tranchen und haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2019. Für die Tranche I über eine Höhe von 8,0 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €) gilt ein Festzins von 2,55% p.a. und p.r.t. Die Tranche II über 4,7 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €) wird mit dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 127 bp verzinst. Der erforderliche Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) beträgt 120% der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 75%. Beide Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

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

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussfolgerung ab:

"Unsere Gesellschaft hat gemäß dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen vorgenommen oder unterlassen, die eine unangemessene Gegenleistung nach sich gezogen haben. Die Gesellschaft ist demzufolge nicht benachteiligt worden bzw. musste keine Nachteile ausgleichen. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen."

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Zusammenfassung

Die deutsche Volkswirtschaft wird im Jahr 2019 voraussichtlich etwas verhaltener expandieren – mit einer Wachstumsrate von nur noch 1,8 %. Der Gewerbeinvestmentmarkt entwickelt sich 2019 voraussichtlich weniger dynamisch. Während Büroimmobilien nach wie vor sehr gefragt sind, wird sich das Marktgeschehen bei den Einzelhandelsimmobilien leicht beruhigen.

Makroökonomisches Umfeld

Die Weltwirtschaft startete leicht ausgebremst ins neue Jahr und dürfte 2019 weniger stark expandieren: Erwartet wird eine Wachstumsrate von 3,4 %. Auch im Euroraum und in Deutschland lässt das Expansionstempo nach. Die Wirtschaft des Euroraums wird 2019 voraussichtlich um 1,7 % wachsen; die deutsche Volkswirtschaft um geschätzte 1,8 %. Laut dem Institut für Weltwirtschaft fällt es den Unternehmen aufgrund von Kapazitätsgrenzen schwerer, ihre Produktion auszuweiten; dies gilt vor allem für die Baubranche. Die Inflationsrate sehen die Konjunkturopern für 2019 in Deutschland bei gut 2%, die Arbeitslosenquote dürfte auf 4,8 % sinken.

Aufgrund weiterhin günstiger Finanzierungsbedingungen und hohen Auftragsbeständen steigen die Bauinvestitionen in Deutschland im Jahr 2019 voraussichtlich um rund 3%. Die Baupreise nehmen schätzungsweise sogar um 5 % zu. Grund dafür sind die weitgehend ausgereizten Produktionskapazitäten, die nicht mit der lebhaften Nachfrage Schritt halten können.

Vermietungsmärkte

Büroflächen werden auch 2019 stark nachgefragt sein, allerdings wohl weniger stark als im Vorjahr. Colliers International erwartet einen Flächenumsatz in Deutschland von bis zu 3,5 Mio. Quadratmeter, JLL sieht das angesichts der schwächelnden Konjunktur pessimistischer. Der Leerstand wird weiter zurückgehen, das Mietpreiswachstum anhalten. Was das Einzelhandelssegment angeht, so wird die Nachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern leicht sinken; ein Grund dafür ist der wachsende Online-Handel. Die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen hingegen dürfte steigen.

Investmentmarkt

Nach Rekordumsätzen im Jahr 2018 wird der Gewerbeinvestmentmarkt 2019 voraussichtlich eine weniger starke Dynamik aufweisen. Catella erwartet in Deutschland ein Transaktionsvolumen von rund 55 Mrd. €. Trotz des moderat angestiegenen Zinsniveaus ist die Immobilienanlage attraktiv, da renditestarke Alternativen fehlen. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien dürfte sich auch 2019 überdurchschnittlich entwickeln – mit einem Transaktionsvolumen ungefähr auf dem Niveau des Berichtsjahres. Beim Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wird sich das Marktgeschehen leicht beruhigen; es wird nicht erwartet, dass das Umsatzvolumen 2019 die Marke von 10 Mrd. € erreicht. Logistikimmobilien sind nach wie vor sehr gefragt.

Quellen:

Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) und Energie, Jones Lang LaSalle, Colliers International, Catella

Erwartete Ertragslage

Die Planung der Ertragslage basiert auf objektweisen Jahresbudgets bzw. Fünf-Jahres-Prognosen für die Erträge und Aufwendungen der Immobilien im Direkt- und Beteiligungsbesitz und ergänzend auf dem Budget der Fair Value REIT-AG für die allgemeinen Verwaltungskosten.

Soweit die Erträge nicht für das Gesamtjahr aus kontrahierten Mietverträgen abzuleiten sind, wurden mietflächenspezifische Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und für Leerstandszeiten getroffen. 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 indexiert fortgeschrieben.

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

Da sich diese Investitionen in nicht präzise planbarer Weise auf die Höhe der Beteiligungserträge und auf das Nettovermietungsergebnis auswirken, sieht der Vorstand davon ab, eine konkrete quantitative Planung der Gewinn- und Verlustrechnung vorzulegen. Es wird daher aufgrund des Erwerbs bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz bzw. dem Erwerb neuer Immobilien mit einem Anstieg der Mieteinnahmen aus Direktbesitz gerechnet. Allerdings zieht der Vorstand es vor, diese Investitionsvorhaben im Rahmen des Prognoseberichtes nicht präzise auf einzelne Gesellschaften und Objekte zuzuordnen.

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils mit einem Jahresüberschuss nach HGB von rd. 2,3 Mio. €, wonach sich eine Dividende gem. §13 REITG in Höhe von 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie ergibt.

Erwartete Finanzlage

Der Vorstand plant, die Liquidität der Gesellschaft so auszusteuern, dass die Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäft jederzeit erfüllt werden können und dass die geplante Dividende für das laufende Geschäftsjahr ausbezahlt werden kann.

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2019 auf Objekte in Sekundär- und Regionalstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld das Bestands- und Beteiligungsportfolio wertschaffend weiterentwickeln zu können.

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

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

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft sind auch die externen Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS), 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 die Gesellschaft wesentliche Risiken, die nicht vom Risikomanagement erfasst werden bzw. die grundsätzlich vermieden werden können, bestehen nach Ansicht des Vorstands nicht.

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Darin 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 quartalsweise Erstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS sowie von Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen.

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

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

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

Sonstiges Risikomanagementsystem

Risikoidentifikation

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

Risikoanalyse

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

Risikokontrolle

Wesentlicher Bestandteil der Risikokontrolle ist das bereits angesprochene Berichtswesen als Grundlage für die Definition, Bewertung und Dokumentation der Einzelrisiken. Die Bewertungen der Einzelrisiken werden im Risikoinventar festgehalten. Das Risikoinventar ist die Grundlage für Entscheidungen über die Steuerung der Risiken und bringt die Gesamtrisikoposition des Fair Value Konzerns zum Ausdruck.

Für die einzelnen Risiken werden Frühwarnindikatoren definiert, die Hinweise für die mögliche Risikoentwicklung geben. Zusätzlich zu den Frühwarnindikatoren werden Schwellenwerte definiert, deren Überschreitung die sofortige Berichterstattung an den Vorstand auslöst.

Risikobewältigung

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

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Unternehmensstrategische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

Vermietung

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

Bewirtschaftung

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

Bewertung

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG im Rahmen des HGB-Einzelabschlusses zwar nur mittelbar. Nachhaltig unter dem Buchwert der Immobilien und Beteiligungen liegende Marktwerte der Immobilien oder Beteiligungen ziehen jedoch außerplanmäßige Abschreibungen nach sich und haben damit Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

Versicherungen

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

Haftung

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

Rechtstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass die Fair Value-REIT-AG in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt wird.

Im Geschäftsjahr 2018 führte die Gesellschaft einen Rechtsstreit, der ein Objekt aus dem Direktbesitz betraf.

Eine Miteigentümerin des Objektes in Bad Bramstedt hat mehrere Beschlüsse der Miteigentümerversammlung vom August 2017 angefochten und in diesem Zusammenhang die Fair Value REIT-AG und alle anderen Miteigentümer verklagt. Das Amtsgericht Neumünster hat die Klage am 19. Dezember 2018 im Ganzen abgewiesen.

Vier weitere Rechtsstreitigkeiten betreffen Tochtergesellschaften des Fair Value REIT-AG Konzerns.

Personalrisiken

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

Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE 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 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 Cash Flow im Jahr 2019 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Fremdkapital

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

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

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

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

Sonstige Risiken

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

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

Risiken der REIT-AG

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

Risiken aus dem REIT-Status

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den 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

Zur Bewertung der Risikosituation der Fair Value REIT-AG und des Fair Value-Konzerns wurden die dem Prognosebericht zugrunde gelegten Einzelbudgets mit ihrer dort bereits enthaltenen Risikovorsorge z.B. für Mietausfall oder Leerstand bzw. der ermittelte Marktwert der Immobilien als Ausgangswert mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 50 % angesetzt. Negative Abweichungen vom Ausgangswert wurden mit einer Wahrscheinlichkeitsquote von 30 % (geringere Abweichung) bzw. 20% (höhere Abweichung) ermittelt.

Zur Ermittlung der Vermietungsrisiken wurden die geplanten Objekterträge je Gesellschaft grundsätzlich um weitere 1,5 % bzw. 3 % in Bezug auf das Direktportfolio und 2,5 % bzw. um 5 % in Bezug auf die Immobilien in verbundenen Unternehmen und Beteiligungen reduziert.

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2018 vom Gutachter ermittelten Marktwerte mit einem Abschlag von 2,5 % bzw. 5 % in Bezug auf das Direktportfolio und 5 % bzw. 10 % in Bezug auf das Portfolio in den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen angesetzt.

Gegenmaßnahmen für die gewichteten Brutto Risiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Netto Risiken. Das maximale Risiko ermittelte sich aus der Summe aller bewerteten Risiken bei maximaler Abweichung von Ausgangswert mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 100 %.

Die Maximalrisiken summieren sich bei dieser Vorgehensweise für die Fair Value REIT-AG auf 5,9 Mio. €. Davon sind mit 5,6 Mio. € zu 95 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 2,1 Mio. €; sie entfallen mit 2,0 Mio. € zu 96 % auf nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen summieren sich die Maximalrisiken nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 16,0 Mio. €. Davon sind mit 12,7 Mio. € zu 80 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Nettorisiken summieren sich auf 4,7 Mio. €; mit einem Anteil von 4,5 Mio. € sind hierin zu 95 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Nettorisiken der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden demnach mit insgesamt 0,2 Mio. € eingeschätzt.

Bei Eintritt der kalkulierten Risiken in den verbundenen Gesellschaften kommt es jedoch auf Ebene des Einzelabschlusses der Fair Value REIT-AG zu einem Abschirmeffekt. Die Folge sind dann Ausbleiben von Ausschüttungen bzw. nicht ertragswirksame Ausschüttungen aus Liquiditätsreserven, Abschreibungen der Beteiligungsbuchwerte bis hin zur Vollabschreibung der Beteiligung.

Der Vorstand erwartet daher wie schon im Vorjahr in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2019 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 DER GESELLSCHAFT

Vergütung des Vorstandes

Herr Ingo Hartlief

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde noch keine Vergütungsstruktur für das neue Vorstandsmitglied Ingo Hartlief festgelegt. Der Aufsichtsrat und Herr Hartlief befinden sich derzeit in laufenden Verhandlungen über eine vertragliche Regelung, insbesondere einen Umlagevertrag zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Fair Value REIT-AG.

Herr Stefan Herb

In dem zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und Herrn Herb abgeschlossenen Arbeitsvertrages als Leiter Beteiligungsmanagement / Treasury ist das Jahresfestgehalt mit 130.000 € p.a. vereinbart.

Gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 30. Oktober 2018 wird rückwirkend seit dem 1. März 2018 die Grundvergütung zu 50%, das sind 65.000,00 € p.a., von der Gesellschaft und zu 50 % von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG getragen.

Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Beendete Dienstverträge

Herr Ralf Kind

In dem zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und Herrn Kind am 17. Februar 2017 abgeschlossenen Vorstandsdienstvertrag mit 2. Änderungsvertrag vom 16. April 2018 war die Grundvergütung mit 360.000,00 € p.a. vereinbart.

Gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 30. Oktober 2018 wurde rückwirkend seit dem 1. Januar 2018 die Grundvergütung zu 30 %, das sind 108.000,00 € p.a., von der Gesellschaft und zu 70 % von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG getragen.

Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen wurden nicht gezahlt.

Herr Patrick Kaiser

Die Vergütung des Vorstandes Patrick Kaiser setzte sich zusammen aus einer Grundvergütung von 162.000 € p.a. zuzüglich Nebenleistungen (im Wesentlichen aus dem Zuschuss zur privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung sowie für eine monatliche Mobilitätspauschale in Höhe von 1.200,00 € netto anstelle eines Dienstwagens).

Das Vorstandsmitglied erhielt zusätzlich eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung deren Höhe der Aufsichtsrat in seinem Ermessen festlegte nach Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das betreffende Geschäftsjahr und die Beschlussfassung über die Dividendenausschüttungen für dieses Jahr durch die Hauptversammlung. Die Ermessensausübung erfolgte ausschließlich auf Grundlage einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage anhand der folgenden Erfolgsziele und Vergleichsparameter. Die jährliche erfolgsabhängige Vergütung war begrenzt auf einen Betrag von 88.000,00 € p.a.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr und pro rata temporis und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates.

SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

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

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

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE indirekt über acht Tochterunternehmen insgesamt 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 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 3. Juli 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 € zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungs- bzw. 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 Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB:

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat mit Datum vom 12. Februar 2019 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

Gräfelfing, 18. März 2019

Fair Value REIT-AG

Ingo Hartlief
Vorstandsvorsitzender

Stefan Herb
Vorstand