

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 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft





## **Inhaltsverzeichnis**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

### **Hinweis:**

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.

## **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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Angaben in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 2 und 5 HGB sowie den Inhalt der Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, die jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht wurden, worauf im Lagebericht hingewiesen wird.

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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Angaben in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 2 und 5 HGB sowie den Inhalt der Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, die jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht wurden, worauf im Lagebericht hingewiesen wird.

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

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

- ▶ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▶ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## 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 Unternehmens-tätigkeit 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 20. Mai 2019 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. September 2019 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.

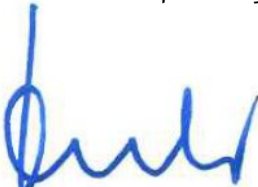
Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht: Prüfung des Abhängigkeitsberichts der Fair Value REIT-AG gemäß § 313 AktG, freiwillige Jahresabschlussprüfungen von fünf Tochtergesellschaften sowie 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 Thomas Schmitt.

Eschborn/Frankfurt am Main, 17. März 2020

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Schmitt  
Wirtschaftsprüfer



Rücker  
Wirtschaftsprüfer





## **Anlage zum Bestätigungsvermerk:**

### **Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts**

Folgende Beispiele des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- ▶ die auf der im Lagebericht angegebenen Internetseite veröffentlichte Entschenserkklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG,
- ▶ die auf der im Lagebericht angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 2 und 5 HGB, die Bestandteil des Lageberichts ist.

**Fair Value REIT-AG, Gräfelting**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

**Bilanz**

	31.12.2019	Vorjahr
	€	€
<b>A K T I V A</b>		
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen .....	53.487.426,03	55.807.711,97
Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau .....	33.755,29	0,00
Finanzanlagen .....	<u>33.687.753,69</u>	<u>33.775.862,98</u>
	<u>87.208.935,01</u>	<u>89.583.574,95</u>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
unfertige Leistungen .....	1.091.298,76	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände .....		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	337.414,93	557.873,09
Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	8.275.195,84	7.667.164,27
Sonstige Vermögensgegenstände .....	<u>207.658,56</u>	<u>229.262,60</u>
	9.911.568,09	8.454.299,96
Guthaben bei Kreditinstituten .....	<u>4.978.189,08</u>	<u>6.979.549,93</u>
	<u>14.889.757,17</u>	<u>15.433.849,89</u>
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....</b>	7.506,75	24.591,48
<b>Summe Aktiva</b>	<u><u>102.106.198,93</u></u>	<u><u>105.042.016,32</u></u>
 <b>P A S S I V A</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital .....	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>5.270.600,50</u>	<u>3.377.330,06</u>
	<u>84.616.828,96</u>	<u>82.723.558,52</u>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen .....	745,53	5.225,56
Sonstige Rückstellungen .....	<u>287.620,41</u>	<u>528.183,53</u>
	<u>288.365,94</u>	<u>533.409,09</u>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	7.345.050,65	20.607.961,06
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen .....	894.254,52	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	181.108,14	169.858,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	8.597.600,54	728.469,30
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht .....	0,00	100.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten .....	<u>182.990,18</u>	<u>178.760,20</u>
	<u>17.201.004,03</u>	<u>21.785.048,71</u>
<b>Summe Passiva</b>	<u><u>102.106.198,93</u></u>	<u><u>105.042.016,32</u></u>

## Fair Value REIT-AG, Gräfelfing

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	Vorjahr
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b> .....	6.393.144,97	6.191.510,36
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen .....	-3.125.937,75	-3.259.507,49
<b>Nettovermietungsergebnis</b> .....	3.267.207,22	2.932.002,87
Allgemeine Verwaltungskosten .....	-1.685.827,10	-2.381.983,41
Sonstige betriebliche Erträge .....	859.306,36	572.259,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	-213.523,43	-29.895,34
<b>Betriebsergebnis</b> .....	2.227.163,05	1.092.383,21
Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen .....	1.968.347,00	1.395.046,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	441.123,80	284.465,67
Abschreibungen auf Finanzanlagen .....	-169.193,56	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	-468.118,66	-436.701,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	-1.699,24	0,00
<b>Jahresüberschuss</b> .....	3.997.622,39	2.335.193,93
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr .....	1.272.978,11	1.042.136,13
<b>Bilanzgewinn</b> .....	5.270.600,50	3.377.330,06

**Anhang**  
**der Fair Value REIT-AG**  
**zum 31.12.2019**

**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.

**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. €).

Durch eine Umstellung bei der Ermittlung der ausstehenden Nebenkosten kommt es im Geschäftsjahr 2019 erstmalig zum Ansatz von unfertigen Leistungen auf der Aktivseite und erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen auf der Passivseite. Es kommt zu einer Aktivierung umlagefähiger, aber noch nicht abgerechneter Nebenkosten gegenüber Mietern und einer Passivierung erhaltener Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter. Die Umstellung wurde erforderlich durch die Umstellung auf den Konzernkontenplan der Mehrheitseigentümerin und der dadurch erforderlichen Bewertung innerhalb der Konzerngruppe.

Die übrigen 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.

**Unfertige Leistungen** werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstand korrigiert.

**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.

**Rechnungsabgrenzungsposten** Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert sowie Disagien aus der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten gemäß § 250 Abs. 3 HGB angesetzt. Der Unterschiedsbetrag wird durch planmäßige jährliche Abschreibungen getilgt, die auf die gesamte Laufzeit der Finanzverbindlichkeit verteilt werden.

**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**

### **Anlagevermögen**

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 ist unter Angabe der Abschreibungen aus dem als Anlage 1 des Anhangs angefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

### **Finanzanlagevermögen**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 29.958 (31. Dezember 2018: TEUR 29.930). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerb von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2019 Abschreibungen in Höhe von TEUR 52.

Die Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.730 (31. Dezember 2018: TEUR 3.845) haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 0).

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

	Anteil am Kapital in % 31.12.2019	Eigen- kapital 31.12.2019	Jahres- ergebnis 2019
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG ("IC 07") .....	78,16%	1.057.098,38	-64.954,18
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ("IC 12") .....	54,14%	7.014.590,43	-143.643,74
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ("BBV 06") .....	62,24%	848.038,68	-42.669,01
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ("BBV 08") .....	58,44%	6.591.665,48	1.118.728,11
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ("BBV 10") .....	52,51%	6.409.843,69	-925.338,09
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ("BBV 14") .....	51,16%	12.989.506,47	2.318.545,53
GP Value Management GmbH, München ("GPVM") .....	100%	173.541,20	-5.478,60
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV03") .....	100%	26.242,08	-631,83
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV06") .....	100%	92.470,37	10.775,64
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV09") .....	100%	38.068,77	-4.665,85
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV10") .....	100%	80.653,76	8.081,25
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München ("FV14") .....	100%	71.802,42	8.103,27
<b>Beteiligungen</b>			
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ("IC 15") ..	48,34%	14.075.810,85	776.658,63
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR i. L., München ("BBV 02") .....	42,02%	173.767,51	-69.751,34

**Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.091 werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstand korrigiert.

Bei Anwendung der Bilanzierung von unfertigen Leistungen hätte sich im Vorjahr eine unfertige Leistung in Höhe von TEUR 1.265 ergeben. Diese Beträge wurden im Vorjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 337 (31. Dezember 2018: TEUR 558).

Die Forderungen gegenüber Mietern betreffen im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Die offenen Mietforderungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 171 gesunken. Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Wertberichtigt wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 144.

Im Geschäftsjahr 2019 werden die Forderungen aus Nebenkosten als unfertige Leistungen ausgewiesen.

### **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 90 (31. Dezember 2018: TEUR 28) und Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 8.185 (31. Dezember 2018: TEUR 7.640). Sämtliche Forderungen in Höhe von TEUR 8.275 (31. Dezember 2018: TEUR 7.667) sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 208 (31. Dezember 2018: TEUR 229) beinhalten im Wesentlichen Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 166) und debitorische Kreditoren (TEUR 26).

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

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

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien.

## **Eigenkapital**

**Gezeichnetes Kapital** - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 befanden sich 14.029.013 Aktien (2018: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

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

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

**Kapitalrücklage** - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den 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** - Der Hauptversammlung im Jahr 2020 wird durch den Vorstand vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von € 0,26 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2019 in Höhe von € 1.623.057,12 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 3.647.543,38 entspricht rund 91,24 % des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Es besteht eine Altersversorgungszusage gegenüber einem Arbeitnehmer, 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 Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München, mit der Projected-Unit-Credit-Methode. Der angewandte Abzinsungssatz beträgt 1,25% p.a. Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von € 55. Als biometrische Grundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet.

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.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 288 (31. Dezember 2018: TEUR 528) beinhalten im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 127 (31. Dezember 2018: TEUR 127), sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 123 (31. Dezember 2018: TEUR 353) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 37 (31. Dezember 2018: TEUR 48).

### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 7.345 (31. Dezember 2018: TEUR 20.608) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert.

### **Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen**

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen in Höhe von TEUR 894 beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2019. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

Bei Anwendung der Bilanzierung von erhaltenen Anzahlungen hätte sich im Vorjahr eine erhaltene Anzahlung in Höhe von TEUR 1.087 ergeben. Diese Beträge wurden im Vorjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

### **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von TEUR 8.598 (31. Dezember 2018: TEUR 728) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 8.503) und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 95). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer Darlehensverbindlichkeit gegenüber der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (TEUR 8.000).

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 183 (31. Dezember 2018: TEUR 179) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 141) und kreditorische Debitoren (TEUR 31).

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel. Werte in Klammern stellen die Vorjahreswerte dar.

in EUR	BIS 1 JAHR	ÜBER EIN JAHR	ÜBER 5 JAHRE	SUMME
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 (13.263.056,08)	4.135.311,35 (1.641.985,91)	3.209.739,30 (5.702.919,07)	7.345.050,65 (20.607.961,06)
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	894.254,52 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	894.254,52 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.108,14 (169.858,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	181.108,14 (169.858,15)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.597.600,54 (728.469,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	8.597.600,54 (728.469,30)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (100.000,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	182.990,18 (178.760,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	182.990,18 (178.760,20)
Summe	9.855.953,38 (14.440.143,73)	4.135.311,65 (1.641.985,91)	3.209.739,30 (5.702.919,07)	17.201.004,33 (21.785.048,71)

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB i. H. v. TEUR 46 (31. Dezember 2018: TEUR 46) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	GESAMT	BIS ZU -EINEM JAHR	ÜBER EIN JAHR	LÄNGER ALS FÜNF JAHRE
Miet- und Leasingverträge	46	31	15	0

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte bestehen in Form der dargestellten Miet- und Leasingverträge. Vorteile aus diesen Geschäften bestehen in der Bilanzoptimierung, da die Vermögensgegenstände nicht selbst angeschafft werden müssen. Die künftigen finanziellen Auswirkungen und Risiken aus den abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen auf die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft sind nicht von wesentlicher Bedeutung.

**Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB** – Die Gesellschaft haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.133) bei der BBV 06, in Höhe von T€ 1.699 (Vorjahr: T€ 889) bei der BBV 10 und in Höhe von T€ 25 (Vorjahr: T€ 506) bei der BBV 14.



## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Umsatzerlöse**

Die Mieten befinden sich auf Vorjahresniveau. Sie beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse in Höhe von TEUR 5.205 (Vorjahr: TEUR 5.218), Mietnebenkostenerlöse in Höhe von TEUR 1.188 (Vorjahr: 973).

### **Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen**

Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.126 (Vorjahr: TEUR 3.260) haben sich reduziert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungskosten (Rückgang um TEUR 103) sowie aus der Veräußerung der Immobilie in Wahlstedt.

Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten in Höhe von TEUR 1.462 (Vorjahr: TEUR 1.484), Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 440) und Energiekosten und Wasserverbrauch in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 415). Die immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Grundsteuer in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR: 216).

In den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ist der Materialaufwand für bezogene Leistungen gem. § 275 Abs. 2 Nr. 5 HGB enthalten in Höhe von TEUR 1.463 (Vorjahr: TEUR 1.698).

### **Allgemeine Verwaltungskosten**

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Wesentliche Gründe für den Rückgang sind gesunkene Personalkosten für die Geschäftsführung und rückläufige Beratungskosten im Rahmen von Projekten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Abfindungszahlungen an einen ausgeschiedenen Vorstand geleistet (TEUR 280) sowie Beratungskosten für Sonderprojekte in Höhe von TEUR 339.

Im Jahresdurchschnitt wurden ohne Vorstandsmitglieder drei Mitarbeiter (2018: drei) beschäftigt.

In den allgemeinen Verwaltungskosten sind Personalaufwendungen gem. § 275 Abs. 2 Nr. 6 HGB für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 511) und Personalaufwendungen für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 33).

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 859 (Vorjahr: TEUR 572) erhalten im Wesentlichen Erträge aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 407), Erträge aus Zuschreibungen auf Anlagevermögen (TEUR 134) und Erträge aus Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 172.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Erlöse gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 26. Die periodenfremden Erträge betragen TEUR 626 (Vorjahr: TEUR 377).

### **Erträge aus Beteiligungen und aus Zuschreibungen Finanzanlagen**

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.968 (Vorjahr: TEUR 1.395) aus verbundenen Unternehmen enthalten (TEUR 1.372) und Erträge aus Beteiligungen (TEUR 596). Zuschreibungen auf Finanzanlagen gab es im Geschäftsjahr 2019 nicht.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen beinhalten Abschreibungen auf Beteiligungen (TEUR 117) und Abschreibungen auf verbundene Unternehmen (TEUR 52).

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Abwertungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 26) sowie sonstige Abgaben und Beiträge in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 5).

### **Zinsergebnis**

In den Zinserträgen sind TEUR 399 (Vorjahr: TEUR 284) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

Im Zinsaufwand sind TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 4) an verbundenen Unternehmen enthalten. Der Nettoaufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung beträgt € 3.365 (Vorjahr: € 4.027).

In Summe ergibt sich ein Zinsergebnis von TEUR -27 (Vorjahr: TEUR -152).

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus Kapitalertragsteuer.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Die Angaben sind in dem Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 enthalten.

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

## Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

### Vorstand

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

## Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2019 Vergütungen in Höhe von € 38.534,05 (Vj. € 32.000,00) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine **Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern** eingegangen.

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

## Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

### Aufsichtsrat

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	seit 07/2015 seit 02/2017 seit 09/2010 seit 06/2011 seit 07/2013 seit 06/2013 seit 08/2012 seit 06/2016 seit 09/2019 seit 10/2019	Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel
Ingo Hartlief	ab 20.05.2019	seit 12/2018	Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
Dr. Thomas Wetzel	ab 01.12.2017 bis 20.05.2019	seit 06/2003 seit 05/2004 seit 02/2017 seit 07/2018 seit 06/2013 seit 07/2013 seit 06/2012 seit 09/2007 seit 05/2005	Partner der Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küssnacht/Schweiz Präsident des Verwaltungsrates der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon/Schweiz Mitglied des Aufsichtsrates der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küssnacht/Schweiz Vizepräsident des Verwaltungsrates der Energie 360° AG, Zürich/Schweiz Mitglied des Verwaltungsrates der Immobilien ETHZF AG, Zürich/Schweiz Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Investment Management AG, Zürich/Schweiz Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich/Schweiz Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich/Schweiz
Daniel Zimmer	ab 01.12.2017	bis 07/2018 seit 08/2018	Syndicus der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

## **Vorstand**

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	bestellt bis
Ralf Kind, CEO	47	01.12.2017	10.01.2019
Stefan Herb, CFO	57	01.03.2018	29.03.2019
Ingo Hartlief, CEO	54	15.01.2019	20.05.2019
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	42	20.05.2019	31.12.2022
Kevin Julian Fuhr, Vorstand	37	01.04.2019	31.03.2022

## **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 keine Mitteilungen über Stimmrechtsanteile zu.

## **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 wird in den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

## **Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

Am 11. Februar 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([www.fvreit.de/Investor Relations/Corporate Governance/Entsprechenserklärung](http://www.fvreit.de/Investor%20Relations/Corporate%20Governance/Entsprechenserklärung)) dauerhaft zugänglich gemacht.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.

### **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 17. März 2020

Fair Value REIT-AG, Gräfelfing

Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

EUR	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen -Rechten und Pflichten	12.936,77	0,00	0,00	12.936,77	12.936,77	0,00	0,00	0,00	12.936,77	0,00	0,00
	12.936,77	0,00	0,00	12.936,77	12.936,77	0,00	0,00	0,00	12.936,77	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten	65.744.032,50	0,00	1.220.215,68	64.523.816,82	9.963.271,29	1.628.403,04	392.545,93	134.057,62	11.065.070,78	53.458.746,04	55.780.761,21
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.353,03	7.293,77	0,00	60.646,80	26.402,27	5.564,54	0,00	0,00	31.966,81	28.679,99	26.950,76
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	33.755,29		33.755,29	0,00				0,00	33.755,29	0,00
	65.797.385,53	41.049,06	1.220.215,68	64.618.218,91	9.989.673,56	1.633.967,58	392.545,93	134.057,62	11.097.037,59	53.521.181,32	55.807.711,97
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.930.477,62	79.238,32	0,00	30.009.715,94	0,00	52.000,00	0,00	0,00	52.000,00	29.957.715,94	29.930.477,65
2. Beteiligungen	4.197.385,33	1.845,98	0,00	4.199.231,31	352.000,00	117.193,56	0,00	0,00	469.193,56	3.730.037,75	3.845.385,33
	34.127.862,95	81.084,30	0,00	34.208.947,25	352.000,00	169.193,56	0,00	0,00	521.193,56	33.687.753,69	33.775.862,98
	99.938.185,25	122.133,36	1.220.215,68	98.840.102,93	10.354.610,33	1.803.161,14	392.545,93	134.057,62	11.631.167,92	87.208.935,01	89.583.574,95



**Lagebericht**  
**der Fair Value REIT-AG**  
**zum 31.12.2019**

**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 (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 auch zum 31. Dezember 2019 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value 31.12.2019	Ist-Größe Fair Value 31.12.2018
§ 11	Streubesitz -Einzelabschluss (EA)	Mind. 15%	20,0 %	20,0 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	93,4 %	94,1 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100 %	100 %
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre - EA	Mind. 90%	91,2 %	90,1 %
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels - Konzern	Max. 50%	17,7 %	25,6 %
§ 15	Mindesteigenkapital - Konzern	Min. 45%	73,0 %	69,8 %

### Geschäftsmodell

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

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

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

### Bestandsportfolio

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

Die Steigerung der Marktwerte ist neben der starken Nachfrage auf den Immobilieninvestmentmärkten auf den Abbau von Leerständen und die langfristige, wertsteigernde Verlängerung von Mietverträgen zurückzuführen. In diesem Geschäftsjahr konnten überwiegend vorzeitige Verlängerungen von Mietverträgen der kommenden Jahre abgeschlossen werden.

Der Wertzuwachs resultiert aus Bewertungsgewinnen in Höhe von insgesamt 13,0 Mio. € bei 28 Immobilien. Dabei entfallen 9,2 Mio. € des Bewertungsgewinns auf die Objekte in Dresden und Rostock (BBV 14), Langen (BBV 10) Chemnitz (IC15), sowie Köln (Direktbesitz). Zwei Objekte blieben im Wert unverändert, ein Objekt musste hingegen um 1,0 Mio. € abgewertet werden.

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

### *Verbundene Unternehmen und Beteiligungen*

Die Fair Value ist an insgesamt acht Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: 8), fünf Geschäftsführungs-Personengesellschaften und an einer Komplementär-GmbH beteiligt (siehe Anhang Nr. 5). Dabei handelt es sich um 13 verbundene Unternehmen (Vorjahr: 13), hiervon vier Gesellschaften mit Immobilienbesitz. Eine weitere Gesellschaft (Vorjahr: zwei) ist eine Beteiligung mit Stimmrechtsanteilen unter 50% und Immobilienbesitz. Ein verbundenes 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 m<sup>2</sup> (Vorjahresbestand: 145.898 m<sup>2</sup>). Die Marktwerte der durch die verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 222,3 Mio. € zum 31. Dezember 2019 liegen per Saldo um 3,5 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert der Bestandsimmobilien der verbundenen Immobilien von 214,8 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch verbundene Unternehmen gehaltenen Immobilien summierten sich zum 31. Dezember 2019 auf insgesamt 14,8 Mio. € und lagen auf vergleichbarem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres von 14,8 Mio. €. Dies entspricht einem EPRA-Leerstand von 10,1 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von rund 16 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €).

## *Beteiligungen*

Die Beteiligungsgesellschaft hält zum 31. Dezember 2019 drei Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 21.526 m<sup>2</sup> im Bestand. Die Marktwerte dieser Objekte wurden zum 31. Dezember 2019 mit insgesamt 30,3 Mio. € ermittelt. Diese Summe liegt um 2,1 Mio. € bzw. um 7,5 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert von 28,2 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten des Bestandsportfolios der Beteiligungsgesellschaften zum 31. Dezember 2019 von insgesamt 2,1 Mio. € lagen damit auf dem Niveau des Vorjahreswerts. Dies entspricht einem EPRA-Leerstand von 2,1 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 2,15 Mio. € (Vorjahr: 1,3 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 2,2 Mio. €).

## **Ziele und Strategie**

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

Durch die sukzessive Optimierung von externen Verwaltungskosten im Beteiligungsbereich soll das Dividendenpotential des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden. Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden.

## **Leitung und Kontrolle**

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

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

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

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

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

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich 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](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit. \*

\* Nicht prüfungspflichtiger Bestandteil des Lageberichts nach IDW PS 350 n. F.

## **Steuerungssystem**

Die Fair Value wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, er bedient sich hierzu interner und externer Dienstleister.

Das Steuerungssystem der Fair Value basiert auf rollierenden mehrjährigen 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**

#### Gesamtwirtschaftliche Situation

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

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

#### **Entwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft**

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

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

### **Der Büroimmobilienmarkt**

Die weiterhin hohe Beschäftigungsquote hat den Flächenumsatz auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt beflügelt. Der Büroflächenumsatz in den durch das Analyseunternehmen bulwiengesa untersuchten Büromärkten in Deutschland lag 2019 bei gut 6,1 Millionen m<sup>2</sup>. Das Frühjahrsgutachten 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) stellt fest: Der 10-Jahres-Mittelwert wurde damit um 8,7 % übertroffen. Insbesondere in den sogenannten A-Städten haben die Vorvermietungen noch einmal zugenommen. In sogenannten B-Städten gingen die Vorvermietungen gegenüber dem letzten Dreijahresdurchschnitt von 200.000 m<sup>2</sup> zwar auf 150.000 m<sup>2</sup> zurück, bewegen sich aber noch immer über dem langfristigen Mittelwert von 100.000 m<sup>2</sup>. In Summe haben Angebotsknappheit, steigende Mietpreise und eine zunehmende Renditekompression den Markt in deutschen Großstädten geprägt.

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

### **Der Markt für Einzelhandelsimmobilien**

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

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

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

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft ein Nettovermietungsergebnis von 3,3 Mio. €, das um 11,4 % über dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. € lag. Der Anstieg ist das Ergebnis von Mietsteigerungen aufgrund von Indexmietvereinbarungen sowie einer Verringerung des Leerstands.

Im Jahr 2019 sanken die allgemeinen Verwaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € auf 1,7 Mio. € und der Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen erhöhte sich um 0,1 Mio. € auf 0,6 Mio. €.

Entsprechend wurde ein Betriebsergebnis von 2,2 Mio. € erzielt, das sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. € verdoppelte.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 2,0 Mio. € um 0,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. €.

Die Nettozinsaufwendungen einschließlich Abschreibungen auf Finanzanlagen beliefen sich wie im Vorjahr auf 0,2 Mio. €.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schloss die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss ab, der mit 4,0 Mio. € um 1,7 Mio. € über dem Vorjahresgewinn von 2,3 Mio. € liegt.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, diesen Jahresüberschuss zu rund 90% auszuschütten, was einer Dividende von 0,26 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie entspricht und die Vorgaben von § 13 REITG erfüllt.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft stieg auf 82,9 % der Bilanzsumme im Vergleich zu 78,8 % im Vorjahr. Dabei fiel die Bilanzsumme im Vorjahresvergleich um 2,8 % auf 102,1 Mio. € (Vorjahr: 105,0 Mio. €).

Die Prognose für den HGB-Jahresüberschuss konnte im Jahr 2019 am 7. August und 20. Dezember erhöht werden.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2018 zunächst einen HGB-Jahresüberschuss von 2,3 Mio. €. Nach der erneuten Erhöhung der Prognose am 20. Dezember 2019 erwartete der Vorstand einen HGB-Jahresüberschuss von 3,7 bis 3,9 Mio. €. Mit einem HGB-Jahresüberschuss von 4,0 Mio. € konnte auch diese Prognose übertroffen werden.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Analyse der G&V	2019	2018	Veränderung	
			in T€	in %
<b>T€</b>				
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.393</b>	<b>6.191</b>	<b>202</b>	<b>3,3</b>
<b>Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen</b>	-3.126	-3.260	134	-4
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>3.267</b>	<b>2.932</b>	<b>335</b>	<b>11</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	-1.686	-2.382	696	-29
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen</b>	646	542	104	19
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.227</b>	<b>1.092</b>	<b>1.135</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Zuschreibungen auf Finanzanlagen</b>	1.968	1.395	-573	41
<b>Nettozinsaufwand</b>	-196	-152	-44	29
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.998</b>	<b>2.335</b>	<b>1.662</b>	<b>71</b>
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	1.273	1.042	231	22
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.271</b>	<b>3.377</b>	<b>1.893</b>	<b>56</b>

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft lagen bei 6,4 Mio. € um 3% über dem Vorjahresniveau. Die Reduzierung der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen um 0,1 Mio. € bzw. um 4% auf 3,1 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen bei Instandhaltungen.

Somit lag das Nettovermietungsergebnis mit 3,3 Mio. € um 0,3 Mio. € bzw. um 11% über dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten normalisierten sich auf 1,7 Mio. €, nachdem im Vorjahreswert von 2,4 Mio. € einmalige außerordentliche Beratungskosten in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.à r.l enthalten sind.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen lag mit 0,6 Mio. € um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Das Betriebsergebnis von 2,2 Mio. € lag somit um 1,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 2,0 Mio. € um 0,6 Mio. € bzw. um 41% über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. €.



Der Nettozinsaufwand lag mit 0,2 Mio. € in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Somit ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von 4,0 Mio. €, nach einem Jahresüberschuss von 2,3 Mio. € im Vorjahr.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 vorschlagen, aus dem Jahresüberschuss eine Dividende von 0,26 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten (rd. 3,6 Mio. €) und den verbleibenden Bilanzgewinn von rd. 1,7 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Diese Ausschüttung entspricht rund 91,2% des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG.

## Finanz- und Vermögenslage

### *Aktiva*

	31. Dezember				Veränderung	
	2019	in %	2018	in %	T€	in %
Anlagevermögen	87.209	85	89.584	85	-2.375	-4
Umlaufvermögen	14.890	15	15.434	15	--544	-4
Sonstiges	8	0	25	0	-17	-70
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>102.106</b>	<b>100</b>	<b>105.042</b>	<b>100</b>	<b>-2.936</b>	<b>-3</b>

Das Anlagevermögen betrug zum Bilanzstichtag 87,2 Mio. € (Vorjahr: 89,6 Mio. €). Es entspricht 85% der Aktiva (Vorjahr: 85%).

Die Buchwerte der Sachanlagen bzw. direkt gehaltenen Immobilien lagen mit insgesamt 53,5 Mio. € um 2,3 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 55,8 Mio. €. Konkrete Investitionsvorhaben bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Der Buchwert der Finanzanlagen reduzierte sich leicht von 33,8 Mio. € Ende 2018 auf 33,7 Mio. € zum Stichtag.

Das Umlaufvermögen belief sich zum Bilanzstichtag auf 14,9 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €). Hiervon waren 5,0 Mio. € Guthaben bei Kreditinstituten (Vorjahr: 7,0 Mio. €); eine Summe von 8,8 Mio. € ergab sich aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (Vorjahr: 8,5 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 102,1 Mio. € (Vorjahr: 105,0 Mio. €).

## Passiva

	31. Dezember				Veränderung	
	2019	in %	2018	in %	T€	in %
Eigenkapital Gesamt	84.617	83	82.724	79	1.893	2
Rückstellungen	288	0	533	0,5	-245	-46
Verbindlichkeiten + PRAP	17.201	17	21.785	20,5	4.584	-21
Passiva Gesamt	102.106	100	105.042	100	-2.936	-3

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 83% durch Eigenkapital und zu 17% durch Verbindlichkeiten und Rückstellungen finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten summierten sich zum Bilanzstichtag auf 7,3 Mio. €, gegenüber der DEMIRE AG besteht eine Verbindlichkeit aus einem Darlehensvertrag über 8,0 Mio. €. Die Gesellschaft plant, fällig werdende Bankfinanzierungen durch Prolongation bei der finanzierenden Bank oder Umfinanzierung bei anderen Banken zu refinanzieren. Weitere fällig werdende Verbindlichkeiten innerhalb des laufenden Geschäftsjahres sollen aus bestehender Liquidität, den erwarteten Ausschüttungen aus Tochtergesellschaften und der Rückzahlung von kurzfristigen Gesellschafterdarlehen an Tochterunternehmen bedient werden. Die Verbindlichkeit gegenüber der DEMIRE AG soll im Wesentlichen durch die Verkaufserlöse aus dem Objekt Eisenhüttenstadt (BBV 10) im Laufe des Jahres 2020 zurückgeführt werden.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung 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**

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

### **Makroökonomisches Umfeld**

Für die Euro-Zone geht der IWF von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,3 Prozent, für Deutschland von einem Plus von 1,1 Prozent aus. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zeigt sich die deutsche Konjunktur zweigeteilt: Während sich das Dienstleistungs- und das Baugewerbe gut entwickeln, steht die exportorientierte Industrie unter Druck. Neben den weltweit zunehmenden protektionistischen Maßnahmen hat sich das Coronavirus zum weiteren Risikofaktor mit noch nicht genau abschätzbaren Folgen für die Industriekonjunktur entwickelt. Die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland wird für 2020 auf 1,5 Prozent geschätzt (IFW). Die Arbeitslosenquote in Deutschland für 2020 wird auf 4,9 Prozent taxiert, was einen um 1 Prozentpunkt niedrigeren Wert im Vergleich zum Vorjahr darstellt (IFW).

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

### **Vermietungsmärkte**

Büroflächen in Deutschland werden Experten zufolge aufgrund des robusten Wirtschaftswachstums auch in 2020 eine hohe Nachfrage verzeichnen. Colliers erwartet für die Top7-Büromärkte einen Flächenumsatz von bis zu 3,5 Mio. Quadratmetern. Allerdings entspricht dies einem leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr mit 3,9 Mio. Quadratmetern Flächenumsatz. JLL geht von einem deutlicheren Rückgang der Nachfrage nach Büroimmobilien aus. Zwar sei der Arbeitsmarkt nach wie vor robust, aber dürfte seinen Höhepunkt zum Ende vergangenen Jahres erreicht haben. Die Leerstandsquote werde aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots an Büroflächen an den Top-Standorten weiter sinken. Für 2020 rechnet JLL mit einem weiterhin positiven aber verlangsamten Wachstum der Büroimmobilien-Mietpreise an den sieben deutschen Topstandorten in Höhe von zwei Prozent. Abseits der Spitzenlagen seien jedoch auch höhere Wachstumsraten möglich. Experten zufolge wird die Nachfrage nach Logistikimmobilien auch im kommenden Jahr hoch sein.

## **Investmentmarkt**

Nachdem 2019 bei den Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen ein Rekordwert von 71,6 Mio. EUR erzielt wurde, ist nach den Schätzungen von Colliers für 2020 mit einem niedrigeren aber dennoch starken Transaktionsvolumen von 60 Mio. EUR zu rechnen. Die niedrigen Finanzierungskosten und Negativzinsen auf Liquiditätsreserven begünstigen die Marktdynamik. Der Investmentmarkt für Büroimmobilien dürfte seinen positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen und seinen Spitzenplatz unter den Assetklassen behaupten. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wird aufgrund des Strukturwandels durch selektive aber auch großvolumige Deals geprägt sein, sodass ein Transaktionsvolumen bis zu einer Höhe von 10 Mrd. EUR für Experten realistisch erscheint. Logistikimmobilien dürften 2020 aufgrund des Trends des E-Commerce und des weiterhin guten Konsumklimas weiterhin gefragt sein.

## **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 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 an ausgewählten Tochterunternehmen und 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 auf dem Niveau des Jahres 2019. Eine Prognose für die Dividende publiziert die Gesellschaft nicht, da diese Kennzahl keine Steuerungsgröße des Managements ist.

## **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. Dies dürfte sich weiterhin positiv auf die Flächennachfrage und damit auf die anstehenden Anschluss- und Neuvermietungen auswirken.

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

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

## RISIKOBERICHT

### **Risikomanagementsystem**

#### Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

Das Risikomanagementsystem der Fair Value 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 arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value. 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 reibungslose Funktion zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

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

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und 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 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, ICIS als auch bei der Fair Value durch ein funktionierendes internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

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

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

## **Sonstiges Risikomanagementsystem**

### Risikoidentifikation

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

### Risikoanalyse

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

### Risikokontrolle

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

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

### 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 auswirken kann. Fair Value ist im Bereich Gewerbeimmobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt, in dem sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

### **Unternehmensstrategische Risiken**

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



## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### Vermietung

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

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

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

### Bewirtschaftung

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

### Bewertung

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

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

### Versicherungen

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

### Haftung

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value 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 bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Derzeit sind keine Rechtsstreitigkeiten mit materiellem Streitwert anhängig.

## Personalrisiken

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

## Informationstechnische Risiken

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

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen bis hin zur Auskehr der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdividende erfüllen zu können. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2020 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

### Fremdkapital

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

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

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

## **Sonstige Risiken**

### **Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen**

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

### **Risiken 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 zukommen.

# Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

## Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

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

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

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

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

Rating des Unternehmens

Emittenten-Ratings für die Fair Value 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**

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

### **Vergütung des Aufsichtsrates**

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

## 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 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

### **Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte**

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

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

### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien**

#### Genehmigtes Kapital

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

### Bedingtes Kapital

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

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

### Rückkauf eigener Aktien

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

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

### **Satzungsänderungen**

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



## **Ernennung und 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 hat mit Datum vom 11. Februar 2020 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht. \*

Gräfelfing, 17. März 2020

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

\* Nicht prüfungspflichtiger Bestandteil des Lageberichts nach IDW PS 350 n. F.



## **Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt**

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.