Testatsexemplar

Fair Value REIT-AG
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

Inhaltsverzeichnis Seite

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
(Seiten des Geschäftsberichtes) ..... 9 – 38

Jahresabschluss 1

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020 3
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
   vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2020 7

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 1

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in Frankfurt am Main und unterhält ihre Geschäftsadresse in Gräfelfing, Landkreis München. 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 Immobilienbestands ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streuung der Aktien und Mindestausschüttung) sowie der §§12, 14 und 15 (Vermögens- und Ertragsanforderungen, Ausschluss des Immobilienhandels und Nachweis des Mindesteigenkapitals) auf Konzernebene. Wie schon in den Vorjahren erfüllte die Fair Value REIT-AG auch zum 31. Dezember 2020 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

VORGABEN DES REIT-GESETZES

			IST-GRÖSSE FAIR VALUE	
REITG	**Kriterium**	**Anforderung**	31.12.2019	**31.12.2020**
§11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA)*	Mind. 15%	20,0%	15,1%
§12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75%	93,4%	93,2%
§12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75%	100,0%	100,0%
§13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90%	91,2%	91,6%
§14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50%	17,8%	21,6%
§15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45%	73,0%	80,7%

* Streubesitz nach §§34 und 36 WpHG

Geschäftsmodell

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

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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 2020 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 24 Immobilien (Vorjahr: 28 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 296 Mio. € (Vorjahr: 326 Mio. €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen durch die Veräußerung der Objekte in Eisenhüttenstadt, Genthin (beide aus dem BBV 10), sowie in Appen und Meschede (beide Direktbesitz) im Berichtszeitraum.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 31. Dezember 2020 bei insgesamt 18,7 Mio. € (Vorjahr: 22,1 Mio. €) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,1 Jahren (Vorjahr: 4,6 Jahren). Der EPRA-Leerstand beträgt 8,9 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 20,3 Mio. € (Vorjahr: 8,4 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 23,4 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (1,8 Mio. €) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen von 20,3 Mio. €.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der Fair Value. Zum Jahresende 2020 wurde es mit 71,6 Mio. € bewertet, das entspricht 24,2 % des Gesamtportfolios. Die vertragliche Miete des gesamten Objekts in Rostock beläuft sich zum Stichtag auf 3,9 Mio. €, das entspricht etwa 19,4 % der Mieterträge 2020. Da es sich um ein Multi-Tenant-Objekt mit zahlreichen Mietern handelt, beläuft sich die vereinbarte Miete mit dem größten Mieter dieses Objekts auf ca. 5,8 % der im Jahr 2020 vereinnahmten Mieterträge des gesamten Konzerns.

Die Sparkasse Südholstein ist der größte Mieter des Fair Value-Konzerns. In vier Objekten und über vier Mietverträge generiert die Fair Value jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 1,7 Mio. €, das entspricht einem Anteil von 8,6 % der im Jahr 2020 erzielten Mieteinnahmen. Der WALT aller Mietverträge beträgt jeweils und insgesamt 5 Jahre.

DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hält die Fair Value zum Bilanzstichtag 11 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 13 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 68.990 m² (Vorjahr: 70.296 m²).

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

Die annualisierten Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2020 bei insgesamt etwa 4,5 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €), bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 4,4 Jahren (Vorjahr: 4,9 Jahre). Der EPRA-Leerstand beträgt 16,9 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,2 Mio. € (Vorjahr: 5,7 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,2 Mio. €).

TOCHTERUNTERNEHMEN

Die Fair Value REIT-AG ist zum Stichtag an insgesamt 10 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: fünf). Vier Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften und in den IC Fonds KGs (siehe Konzernanhang Nr. 2).

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 13 Immobilien (Vorjahr: 15) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 224,6 Mio.€ zum 31. Dezember 2020 lagen etwa 28,2 Mio.€ (–11,1%) unter den vergleichbaren Vorjahreswerten von insgesamt 252,8 Mio.€. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt zurückzuführen.

Die kontrahierten annualisierten Vertragsmieten der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2020 von insgesamt 14,2 Mio.€ lagen ebenfalls unter dem Vorjahreswert von 16,9 Mio.€ (–16,3%). Der EPRA-Leerstand verringert sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 3,1 Prozentpunkte auf 6,1% (Vorjahr: 9,2%), bei einer annualisierten Marktmiete bei Vollvermietung von 15,1 Mio.€ (Vorjahr: 18,2 Mio.€).

Ziele und Strategie

Die Fair Value REIT-AG konzentriert sich auf die Bewirtschaftung eines Portfolios von Immobilen verschiedener Assetklassen in deutschen Sekundärstandorten. Dabei verfolgt die Gesellschaft eine nachhaltige Dividendenpolitik und strebt Dividendenzahlungen an, deren Höhe die gesetzliche Vorgabe von mindestens 90% der handelsrechtlichen Jahresüberschüsse erfüllt.

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

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

Leitung und Kontrolle

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

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

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

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im Konzernanhang Nr. 29 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 5. März 2021 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich Investor Relations, Unterbereich Corporate Governance, allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

Steuerungssystem

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

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

Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilienspezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind die Mieteinnahmen und die FFO (Funds from Operations, nach Steuern, vor Minderheiten). Weitere Kennzahlen sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

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

Für die Fair Value REIT-AG auf Einzelabschlussbasis ist das Jahresergebnis die wesentliche Steuerungsgröße.

Forschung und Entwicklung

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Situation

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland durch die COVID-19-Pandemie eingetrübt. Das SARS-CoV-2-Virus hat die deutsche Wirtschaft wie kaum ein anderes Ereignis der jüngeren deutschen Geschichte beeinflusst. Dabei waren die wirtschaftlichen Einschränkungen vor allem während der sogenannten Lockdown-Phasen von März bis Juni und ab November 2020 ausgeprägt. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (destatis) belegen: Die längste Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung hat ein jähes Ende gefunden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2020 um 5 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung fällt sowohl bei der Industrie (– 10,4%) wie auch in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (-6,3%) deutlich aus. Trotz des signifikanten Rückgangs der Wirtschaftsleistung gab der Arbeitsmarkt eher moderat nach, was zum Teil auf die staatlichen Hilfsmaßnahmen im Rahmen der Kurzarbeit zurückgeführt wird. Im Schnitt waren 2020 rund 2,7 Millionen Menschen arbeitslos – gut 480.000 Menschen mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 5,9 %.

Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Nach dem Rekordjahr 2019 zeigte sich der Immobilieninvestmentmarkt 2020 verhaltener. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 81,6 Mrd. € gehandelt und damit 11,0 % weniger als 2019. Im vierten Quartal hat das Transaktionsgeschehen dabei wieder angezogen, was einen möglichen Nachholeffekt aus den vergleichsweise schwachen Quartalen zwei und drei andeutet. Die hohe Liquidität und der damit einhergehende Kapitaldruck bei vielen Anlegern haben das weiterhin solide Ergebnis trotz der hohen Unsicherheit durch das Pandemiegeschehen begünstigt. Insbesondere institutionelle Investoren haben ihre Immobilienquote tendenziell erhöht.

Das Baugewerbe zeigt sich vom Pandemiegeschehen überwiegend unbeeindruckt. Die Branchenverbände BAU INDUSTRIE und DAS DEUTSCHE BAUGEWERBE rechnen mit einem Umsatzwachstum von 5,5 % im Vergleich zu 2019. Aufgrund einer weniger dynamischen Preisentwicklung wird ein reales Wachstum von etwa 1,0 % erwartet.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2020 skizziert.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2020 voraussichtlich auf 557,4 Mrd. € gestiegen, wie das Datenportal statista prognostiziert. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge aufgrund der Lockdowns vorhergesagt werden, wird mit Zunahmen bei Drogerien und Lebensmittelhändlern gerechnet. Die Prognose geht weiterhin davon aus, dass der E-Commerce den Wachstumstrend aus den Vorjahren fortführt und einen Umsatzanteil von rund 12,2 % erreicht.

Einzelhandelsimmobilien waren auch im Jahr 2020 eine gefragte Assetklasse. Colliers verzeichnet ein Transaktionsvolumen von rund 11,4 Mrd. € im deutschen Markt. Damit liegt das Ergebnis rund 12 % über dem des Vorjahres. Mit Blick auf die Nachfrage zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Nutzungsarten. Fachmärkte und Fachmarktzentren wurden mit einem Anteil von 50 % am Transaktionsvolumen stark nachgefragt. Insbesondere Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser erfreuen sich einer großen Beliebtheit und konnten ihren Anteil an allen Einzelhandelsinvestments auf 18 % ausbauen.

Hochwertige Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser in zentralen Einkaufsstraßen vereinen einen Anteil von rund 35 % am Transaktionsvolumen auf sich. Der Anteil von Einkaufszentren bzw. Shoppingcentern liegt bei rund 15 %. Beide Segmente verlieren im Vorjahresvergleich deutlich.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt in Deutschland hat die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in vielen Branchen deutlich zu spüren bekommen. Das international aktive Maklerhaus Colliers International verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Rückgang des Büroflächenumsatzes um 35,3 % auf rund 2,55 Mio. m². Der Leerstand stieg in den untersuchten Städten moderat um 60 Basispunkte auf 3,5 % und wird damit von Colliers weiterhin als niedrig angesehen. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich in den untersuchten Märkten unterschiedlich. Während Berlin, Frankfurt und München mit 9 %, 8 % und 7 % noch einmal zulegten, verzeichnete Düsseldorf einen Rückgang um 6 %.

Der Büroinvestmentmarkt hat gleichsam auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate einen Rückgang um 36 % auf 24,6 Mrd. € Das Ergebnis liegt damit jedoch weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Dekade und Bürotransaktionen standen für rund 41 % aller gewerblichen Immobilieninvestments. 15,6 Mrd. € flossen im Jahr 2020 in die A-Städte, weitere 2,7 Mrd. € verteilen sich auf B-Standorte, also deutsche Großstädte, die nicht zu den A-Standorten zählen. In diesem Segment ist das Transaktionsvolumen stabil geblieben und konnte relativ gesehen sogar zulegen. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte leichte Rückgänge zwischen 5 und 15 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,55 und 2,95 %.

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien 2020 deutlich beeinflusst. Der Zusammenbruch des nationalen und internationalen Reiseverkehrs hat die Hotelbetreiber vor große Herausforderungen gestellt und den ehemals dynamisch wachsenden Hotelinvestmentmarkt in ein Fahrwasser mit hoher Unsicherheit gebracht.

Entsprechend sank das Hotelinvestmentvolumen nach Analysen von CBRE im Vorjahresvergleich um 60 % auf 1,95 Mrd. €, wobei ein Großteil des Transaktionsgeschehens vor Ausbruch der Pandemie stattfand. Die Spitzenrenditen stiegen im gleichen Zeitraum um 50 Basispunkte auf 4,25 %. CBRE beobachtete, dass das leicht gesunkene Preisniveau bereits von einigen Investoren zum Einstieg in Core-Lagen genutzt wurde. Der Marktanteil des Core-Segments bzw. Core+-Segments am Gesamtmarkt stieg von 83 % auf 87 %.

Mit einem Marktanteil von 57 % wurden Viersternehotels am häufigsten angekauft. Das zweitgrößte und am stärksten wachsende Segment bilden die Dreisternehotels. Sie bauen ihren Anteil von 21 auf 36 % aus. Das übrige Transaktionsvolumen entfällt hauptsächlich auf das Zwei- und Fünfsternesegment.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienspezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2020 herausfordernd. Die Fair Value profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte und einem Portfoliomix verschiedener Assetklassen. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich mit A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Verlauf des Jahres 2020 war für die Fair Value insbesondere aufgrund der besonderen Umstände erfreulich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 wurde die strategische Portfoliobereinigung mit dem Verkauf von vier Objekten (Eisenhüttenstadt, Genthin (beide aus dem BBV 10), Appen und Meschede (beide Direktbesitz)) fortgesetzt, die Mieteinnahmen erreichten mit 20,0 Mio. € das obere Ende der Prognose (19,0 - 20,0 Mio. €) und das FFO-Ziel (nach Steuern, vor Minderheiten) von 9,0 bis 10,0 Mio. € wurde mit 10,9 Mio. € übertroffen.

Zum 31. Dezember 2020 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 24 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 296 Mio. € (Vorjahr: 28 Immobilien mit Marktwerten von rund 326 Mio. €).

Das Portfolio der Fair Value hat im abgelaufenen Jahr ein leicht negatives Bewertungsergebnis von –2,2 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €) erzielt. Insbesondere die beiden Objekte in Rostock und Dresden wurden aufgrund der allgemein schlechteren Markteinschätzung zu Hotels jeweils mit einem Abschlag größer 1,0 Mio. € bewertet.

Die Mieteinnahmen des Konzerns gingen aufgrund des Verkaufs der vier Objekte um 1,9 Mio. € auf 20,0 Mio. € (Vorjahr: 21,9 Mio. €) zurück. Der EPRA-Leerstand stieg zum 31. Dezember 2020 auf 8,9 %, nach 8,4 % zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag stieg auf 5,1 Jahre, nach 4,6 Jahren zum Vorjahresende.

Das Konzernergebnis nach Steuern und Minderheitsanteilen belief sich auf 4,1 Mio. €, nach 15,1 Mio. € im Jahr 2019. Im Ergebnis des Vorjahres ist ein Bewertungsergebnis von 12,5 Mio. € enthalten.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 159,9 Mio. € (Vorjahr: 159,2 Mio. €) bzw. 11,33 € je Aktie (Vorjahr: 11,28 €). Die Bilanzsumme reduzierte sich zum Bilanzstichtag auf 321,3 Mio. € nach 348,4 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 auf 49,8 % (Vorjahr: 45,7 %).

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-EK vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 238,7 Mio. € bzw. 74,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 68,3 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 80,7 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert: 73,1 %) und damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

Mieteinnahmen und FFO im Vergleich zur Planung und zum Vorjahr

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2019 Mieteinnahmen zwischen 19,0 und 20,5 Mio. € und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I nach Steuern, vor Minderheiten) in einer Bandbreite von 9,5 Mio. € bis 10,3 Mio. €. Diese Prognose wurde im Zuge der sich ausbreitenden Corona-Pandemie am 9. April 2020 zunächst zurückgenommen. Am 18. August 2020, als die Auswirkungen der Pandemie erkennbar erschienen, wurde die Prognose für die Mieterträge mit 19,0 bis 20,0 Mio. € angegeben, und für die FFO (nach Steuern, vor Minderheiten) wurden 9,0 bis 10,0 Mio. € in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis erreichten die Mieteinnahmen des Konzerns mit 20,0 Mio. € das obere Ende der aktuellen Prognose. Die FFO (nach Steuern, vor Minderheiten) im Jahr 2020 lagen mit 10,9 Mio. € sogar über dem konkretisierten Planwert.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieterträge im Wesentlichen aufgrund der Verkäufe von 21,9 Mio. € um 1,9 Mio. € gesunken. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 15,9 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 16,0 Mio. €. Die FFO (nach Steuern, vor Minderheiten) konnten insbesondere aufgrund geringerer Finanzaufwendungen von 10,3 Mio. € um 0,6 Mio. € auf 10,9 Mio. € gesteigert werden.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter steigen von 3,4 Mio. € auf 4,1 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern sinkt von 7,0 Mio. € im Jahr 2019 um 0, 3 Mio. € auf 6,7 Mio. € für die Berichtsperiode. Das entspricht einem FFO pro Aktie von 0,48 € (Vorjahr: 0,49€).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 übertraf trotz des Rückgangs in einigen Kennzahlen und insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Situation unsere Erwartungen.

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO) FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Sonstige	**Bereinigte Konzern-GUV**
Mieterträge	19.991	0	0	19.991
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	– 1.675	0	0	– 1.675
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen	– 2.452	0	0	– 2.452
Nettomieterträge	**15.864**	**0**	**0**	**15.864**
Allgemeine Verwaltungskosten	– 2.947	0	191	– 2.756
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	– 730	0	– 1	– 731
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 769	769	0	0
Bewertungsergebnis	– 2.234	2.234	0	0
Betriebsergebnis	**9.183**	**3.003**	**190**	**12.376**
Nettozinsaufwand*	– 1.714	0	188	– 1.526
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	**7.469**	**3.003**	**378**	**10.850**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 3.371	– 604	– 136	– 4.111
Konzernergebnis nach Steuern	**4.098**	**2.399**	**241**	**6.739**
Konzernergebnis je Aktie	0,29	–	–	0,48

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs-Ergebnisse	Sonstige	**Bereinigte Konzern-GUV**
Mieterträge	21.923	0	0	21.923
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	–1.714	0	0	–1.714
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen	–4.235	0	0	–4.235
Nettomieterträge	**15.974**	**0**	**0**	**15.974**
Allgemeine Verwaltungskosten	–3.241	0	1	–3.240
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	88	0	0	88
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–5	0	5	0
Bewertungsergebnis	12.523	–12.523	0	0
Betriebsergebnis	**25.338**	**–12.523**	**6**	**12.822**
Nettozinsaufwand*	–2.489	0	0	–2.489
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	**22.849**	**–12.523**	**6**	**10.333**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–7.743	4.376	0	–3.367
Konzernergebnis nach Steuern	**15.107**	**–8.147**	**6**	**6.966**
Konzernergebnis je Aktie	1,07	–	–	0,49

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in Mio. €	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
Mieterträge	**21,9**	**20,0**	**–1,9**	**–9%**
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,4	4,2	–1,2	–22%
Betriebs- und Nebenkosten	–7,1	–5,9	1,2	–17%
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen	–4,2	–2,5	1,8	–42%
Nettovermietungsergebnis	**16,0**	**15,9**	**–0,1**	**–1%**
Allgemeine Verwaltungskosten	–3,2	–2,9	0,3	–9%
Saldo aus Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	12,5	–3,0	–15,5	–
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen*	0,1	–0,7	–0,8	-
Betriebsergebnis*	**25,3**	**9,2**	**–16,2**	**–64%**
Nettozinsaufwand*	–2,5	–1,7	0,8	–31%
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	–7,7	–3,4	4,4	–57%
Konzernüberschuss	**15,1**	**4,1**	**–11,0**	**–73%**
Konzernüberschuss je Aktie [1] in € Unverwässert/verwässert	**1,08**	**0,29**	**–0,79**	**–73%**

[1] Gewichtete Anzahl der Aktien 2020 und 2019: unverwässert/verwässert 14.110.323
* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

Die Mieterträge fielen verkaufsbedingt und lagen mit 20,0 Mio. € rund 9% unter dem Vorjahresniveau. Auch die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten sanken auf 4,2 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €), während die Betriebs- und Nebenkosten um 1,2 Mio. € auf –5,9 Mio. € anstiegen.

Die sonstigen immobilienspezifischen Aufwendungen reduzierten sich um 42% auf –2,5 Mio. € nach –4,2 Mio. € in der Vorjahresperiode. Das Nettovermietungsergebnis von 15,9 Mio. € liegt leicht unter dem Vorjahreswert von 16,0 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken um 0,3 Mio. € auf 2,9 Mio. €. Der Saldo aus dem Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von –3,0 Mio. €, nachdem im Vorjahr noch ein Ertrag von 12,5 Mio. € ausgewiesen werden konnte. Davon resultieren –14,8 Mio. € aus Verkäufen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen auf Forderungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von -0,7 Mio. €, nach 0,1 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten sind Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €). 0,8 Mio. € betreffen einen Mieter aus der Hotelbranche, welcher vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie ein Insolvenzverfahren durchläuft. Die übrigen Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfallen im Wesentlichen auf mehrere Mieter von Einzelhandels- oder Gastronomieflächen, welche ebenfalls stark von der Pandemie betroffen sind.

Das Betriebsergebnis von 9,2 Mio. € liegt 16,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 25,3 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand von 1,7 Mio. € reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr durch zahlreiche günstigere Refinanzierungen um 0,8 Mio. €.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 4,1 Mio. € nach 15,1 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,29 € nach 1,08 € im Vorjahr.

Finanzlage

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement des Fair Value-Konzerns stellt sicher, dass der Konzern jederzeit seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Hierzu werden die Zahlungsströme aus dem operativen Geschäft in einer rollierenden Planung erfasst.

KAPITALSTRUKTUR

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 159,9 Mio. € (Vorjahreswert: 159,2 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 78,9 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 238,7 Mio. € (Vorjahr: 237,8 Mio. €). Es entspricht rund 74 % der Konzernbilanzsumme von 321,3 Mio. € (Vorjahr: 68 % von 348,4 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 78,6 Mio. € (Vorjahr: 106,1 Mio. €). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 59,0 Mio. €) umfassen planmäßige Tilgungsleistungen, eine Refinanzierung steht im Jahr 2021 nicht an. Hinsichtlich des Fälligkeitenprofils wird auf den Anhang verwiesen. Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die unterjährig und zum Stichtag jederzeit eingehalten wurden. Auch für die Zukunft geht die Fair Value davon aus, die vereinbarten Covenants zu jeder Zeit einzuhalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 78,6 Mio. € (Vorjahr: 81,5 Mio. €). Somit waren zum Bilanzstichtag keine Darlehen ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 24,6 Mio. €). Der durchschnittliche nominale Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen konnte durch Refinanzierungen deutlich gesenkt werden und beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 1,38 % (Vorjahr: 2,22 %) p. a.

LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 20,0 Mio. €, nach einem Vorjahreswert von 18,1 Mio. €. Hiervon sind zum 31. Dezember 2020 Konten in Höhe von 6,7 Mio. € für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen (Vorjahr: 3,5 Mio. €). Die zum Stichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2021 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

MITTELZUFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) je Aktie	2019	2020
Konzernergebnis	**15.107**	**4.098**
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	–12.518	3.003
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile)	7.743	3.371
Übrige Anpassungen*	–1.780	–565
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	**8.552**	**9.907**

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

in T€	2019	2020
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	**2.492**	**25.828**
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	**–10.869**	**–33.865**
Veränderung der liquiden Mittel	175	1.870
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	**17.969**	**18.144**
Liquide Mittel am Ende der Periode	**18.144**	**20.014**

MITTELZUFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 9,9 Mio. €, nach 8,5 Mio. € im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von 4,1 ,Mio. € waren das Bewertungs- und Verkaufsergebnis von 3,0 Mio. € (Vorjahr: – 12,5 Mio. €) sowie die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter mit 3,4 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €).

MITTELZUFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 25,8 Mio. € nach 2,5 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte vor allem aus Erlösen aus den Immobilienverkäufen in Höhe von 27,3 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 33,9 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 27,5 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 6,8 Mio. €). Ferner belief sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 auf 3,6 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen auf 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE

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

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2020		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	325.582	93,5	297.254	92,5	–28.328	–8,7
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	22.129	6,3	24.059	7,5	1.930	8,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	668	0,2	0	0,0	–668	-
Aktiva, gesamt	**348.378**	**100,0**	**321.313**	**100,0**	**–27.065**	**–7,8**

Die Bilanzsumme reduziert sich im Vorjahresvergleich um 7,8 % auf 321,3 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 297,3 Mio. € summierten sich auf 92,5 % der Aktiva (Vorjahr: 325,6 Mio. € bzw. 93,5 %). Davon entfielen 295,8 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 325,5 Mio. €).

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 24,1 Mio.€ (Vorjahr: 22,1 Mio.€) enthielten mit 20,0 Mio.€ überwiegend liquide Mittel (Vorjahr: 18,1 Mio.€). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen blieben mit rund 1,5 Mio.€ (Vorjahr: 1,6 Mio.€) nahezu konstant, und 2,6 Mio.€ bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr: 2,3 Mio.€).

PASSIVA	31.12.2019		**31.12.2020**		**Veränderung**	
	in T€	**in %**	**in T€**	**in %**	**in T€**	**in %**
Eigenkapital Mutterunternehmen	**159.167**	**45,7**	**159.869**	**49,8**	**702**	**0,4**
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.682	22,6	78.881	24,5	198	0,3
Finanzverbindlichkeiten, sonst. Verb.	47.138	13,5	75.853	23,6	28.715	60,9
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	**125.820**	**36,1**	**154.733**	**48,2**	**28.913**	**23,0**
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	63.391	18.2	6.711	2.1	–56.860	–89,4
Verbindlichkeiten, gesamt	**189.211**	**54,3**	**161.445**	**50,3**	**– 27.766**	**– 14,7**
Davon Finanzverbindlichkeiten	106.081	30,5	78.563	24,5	–27.517	–25,9
Passiva, gesamt	**348.378**	**100**	**321.313**	**100**	**– 27.065**	**– 7,8**

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 50% (Vorjahr: 46%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu ebenfalls 50% (Vorjahr: 54%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von 78,9 Mio.€ (nach 78,7 Mio.€ im Vorjahr) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Im Rahmen der Ermittlung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das dem REIT-Gesetz entsprechende Konzern-Eigenkapital erhöhte sich auf 238,7 Mio.€ bzw. auf 74,3% der Bilanzsumme (Vorjahreswert: 237,8 Mio.€ bzw. 68,3%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich mit 78,6 Mio.€ auf 25% der Bilanzsumme (Vorjahr: 106,1 Mio.€ bzw. 31%). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 27,5 Mio.€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus verkaufsbedingter Tilgung. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 2,7 Mio.€ (Vorjahr: 59,0 Mio.€) innerhalb eines Jahres fällig, dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistung.

EIGENKAPITALQUOTE NACH §15 REIT-GESETZ

Bei der Ermittlung der Eigenkapitalquote nach §15 REIT-Gesetz ist die Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen durch das unbewegliche Vermögen zu dividieren. Das unbewegliche Vermögen setzt sich zusammen aus dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zum 31. Dezember 2020 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 295,8 Mio.€. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 238,7 Mio.€. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 80,7%. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0% des unbeweglichen Vermögens.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERMITTLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE NACH §15 REIT-GESETZ

	2019		2020	
	in T€	in %	in T€	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	325.530	—	295.840	—
Unbewegliches Vermögen	**325.530**	**100,0**	**295.840**	**100,0**
Eigenkapital	159.167	—	159.869	—
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.682	—	78.881	—
Eigenkapital lt. §15 REIT-Gesetz	**237.850**	**73,1**	**238.849**	**80,7**

BILANZIELLER NAV

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Marktwerte Immobilien	325.530	295.840
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	19.799	23.107
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–78.682	–78.881
Finanzverbindlichkeiten	–106.081	–78.564
Sonstige Verbindlichkeiten	–2.066	–1.634
Net Asset Value	**158.499**	**159.869**
Net Asset Value je Aktie	**11,23**	**11,33**

EIGENKAPITAL / NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Zum 31. Dezember 2020 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 159,9 Mio. € (Vorjahr: 158,5 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (Vorjahr: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von 11,33 € je Aktie nach 11,23 € im Vorjahr.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die deutsche Wirtschaft wird sich nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) infolge der COVID-19-Pandemie relativ langsam erholen. Für 2021 rechnen die Experten mit einem Wachstum von 3,5 %. Eine Rückkehr auf das Vorkrisenniveau wird nicht vor dem Jahr 2022 erwartet. Der Verband DAS DEUTSCHE BAUGEWERBE rechnet hingegen für die Bauwirtschaft mit einem Umsatzanstieg von 2,5 %. Das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeinvestmentmarkt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2021 von hoher Liquidität und dem anhaltenden Anlagedruck beeinflusst. Ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Jahres 2020 erscheint dem internationalen Maklerhaus CUSHMAN & WAKEFIELD vor diesem Hintergrund als wahrscheinlich.

Voraussichtliche Entwicklung des Makroökonomischen Umfelds

Für die Euro-Zone geht der IWF für 2021 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 4,2 % aus. Für Deutschland rechnet die UN-Organisation mit einem Plus von 3,5 %. Die Prognosen für einzelne volkswirtschaftliche Sektoren werden dabei stark vom weiteren Pandemiegeschehen abhängig gemacht. Der IWF schätzt die durchschnittliche Inflationsrate in entwickelten Volkswirtschaften, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland zählt, für das Jahr 2021 auf 1,5 %. Das ifo-institut rechnet für die Bundesrepublik wie im Vorjahr mit rund 2,7 Millionen Arbeitslosen.

Die weiterhin extrem günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich positiv auf die Bauwirtschaft aus. Die Bauinvestitionen werden nach Schätzungen des Instituts für Weltwirtschaft 2021 um 2,5 % zulegen.

Vermietungsmärkte

Die erhebliche Unsicherheit selbst unter Experten spiegelt sich auch in den Prognosen für den Vermietungsmarkt 2021 wider. JLL sieht den Bürovermietungsmarkt an einem Wendepunkt des Zyklus angekommen, kann aber nicht prognostizieren, wie stark diese Wende ausfällt. Für die TOP-7 Büromärkte rechnet das Unternehmen mit einem Mietflächenumsatz von 2,9 Mio. m^2, was einem Plus von 11 % entspräche. Trotz tendenziell leicht steigender Leerstände werden dabei weitgehend stabile Mieten erwartet.

Für die Vermietungsmärkte im Einzelhandel gehen die Analysten aufgrund der großen Unsicherheit von sinkenden Vermietungsumsätzen aus.

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2021

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Etwaige Sondereinflüsse, z. B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Auch wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant unverändert, weitere Anteile an ausgewählten Tochterunternehmen zu übernehmen, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2021 mit Mieteinnahmen zwischen 18,0 und 19,0 Mio. €. Die operativen Überschüsse/FFO I im Jahr 2021 (nach Steuern, vor Minderheiten) sollen zwischen 9,0 Mio. € und 10,0 Mio. € liegen. Dabei geht der Vorstand derzeit davon aus, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie für die Gesellschaft aufgrund der bundesweiten Diversifikation des Portfolios nicht wesentlich sein werden. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2021 nach einem durchwachsenen Start infolge des seit Dezember 2020 verfügten Lockdowns insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen für das Jahr 2021 und eine Belebung des öffentlichen Lebens ab dem zweiten Quartal 2021. Dennoch werden die Auswirkungen im Rahmen des Risikomanagements laufend verfolgt, um Anpassungen vornehmen zu können und gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen ergreifen zu können. Sollte sich das Portfolio durch An- oder Zukäufe verändern, könnte es zudem zu einer Anpassung der Prognose kommen.

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland liefern stabile Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft und damit auch für die Fair Value. Dies dürfte sich 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 2021 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld ein positives Ergebnis 2021 erwirtschaften und das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der Fair Value REIT-AG als Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist die operative Führungseinheit des Fair Value-Konzerns. Sie hält eigene Immobilien und erzielte im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 3 (Geschäftsjahr 2019: 3 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2020 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

ERTRAGSLAGE

Die **Umsatzerlöse** belaufen sich auf 6,5 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von 6,5 Mio.€ (Vorjahr: 5,3 Mio. €) sowie Konzernumlagen in Höhe von T€ 41 (Vorjahr: T€ 0).

Die **Bestandsveränderung** resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Jahr und dem Vorjahr. Diese beträgt zum Stichtag –0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €)

Die **Erträge aus Beteiligungen** in Höhe von 3,4 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen. Zuschreibungen auf Finanzanlagen gab es im Geschäftsjahr 2020 nicht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Einstellungen von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €), Grundsteuer in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE

Aus dem **Anlagevermögen** wurden im Berichtszeitraum die Objekte in Appen und Meschede zu einem Preis von insgesamt 0,6 Mio. € verkauft. Der Verkaufswert entsprach dabei dem zum 31. Dezember 2019 festgestellten gutachterlichen Marktwert.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen 33,6 Mio. € (31. Dezember 2019: 30,0 Mio. €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerb von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie der Umgliederung der Anteile an dem IC15, die im Vorjahr als Beteiligung ausgewiesen wurden. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von 0,4 Mio. €.

Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von 1,4 Mio. € (31. Dezember 2019: 2,2 Mio. €) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 4 (31. Dezember 2019: T€ 90), Darlehensforderungen in Höhe von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2019: 8,2 Mio. €) und sonstige Forderungen in Höhe von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2019: 0 Mio. €). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Im Berichtszeitrum wurde ein Darlehen eines verbundenen Unternehmens planmäßig und vollständig zurückgeführt, nach dem Stichtag wurde ein weiteres Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. € zurückgezahlt.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die **Liquidität** beträgt zum Stichtag 5,2 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €). Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 0,5 Mio. € (31. Dezember 2019: 8,6 Mio. €) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (0,5 Mio. €) und sonstige Verbindlichkeiten (0,1 Mio. €). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer vollständig getilgten Darlehensverbindlichkeit gegenüber der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (8,0 Mio. €).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2021 vorschlagen, eine **Dividende** in Höhe von 0,27 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2020 in Höhe von 1.972.789,03 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 3.809.786,94 € entspricht rund 91,59 % des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

PROGNOSE

Für das Geschäftsjahr 2021 wird nach einem schwachen Jahresbeginn infolge des Lockdowns mit einer zunehmenden Erholung des wirtschaftlichen Umfelds und mit einem insgesamt positiven, aufgrund des durch Verkäufe verkleinerten Portfolios, jedoch mit einem leicht sinkendem Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

IM HINBLICK AUF DIE KONZERNRECHNUNGSLEGUNG GEMÄSS § 289 ABS. 5 HGB

INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

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

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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

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

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

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. Zudem erfolgte im Geschäftsjahr 2020 eine externe Revisionsprüfung des Risikomanagementsystems, welche keine wesentlichen Feststellungen ergab.

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. Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“, „niedrig“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „möglich“, „wahrscheinlich“, „sehr wahrscheinlich“).

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.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Für 2021 gibt es, trotz der andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie, eine verhalten positive Prognose des Wirtschaftswachstums. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt daher eine Erholung der wirtschaftlichen Kennzahlen erwarten, was sich stabilisierend auf die Flächennachfrage im Bürobereich und auf den Einzelhandelssektor auswirken wird. Während die Verfügbarkeit von Impfstoffen eine Überwindung der Corona-Pandemie wahrscheinlicher macht, bleiben erhebliche Unsicherheiten, die sich voraussichtlich bis ins zweite Halbjahr 2021 fortsetzen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 profitierte die Fair Value, trotz der Corona-Pandemie, von der weiterhin positiven Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland. Die Aufnahme neuer und die Ablösung bestehender Finanzierungen hat dazu beigetragen, dass die durchschnittlichen Finanzierungskosten dauerhaft reduziert werden konnten.

Nichtsdestotrotz hinterlässt die Corona-Pandemie nachhaltige Spuren in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns. So trugen die Lockdown-Perioden zu erhöhten Forderungsbeständen bei und es mussten, aufgrund von Insolvenzen, erhöhte Einzelwertberichtigungen hingenommen werden. Auch das Ergebnis aus der Bewertung der Immobilienbestände konnte nicht an die Vorjahre anknüpfen.

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. Der Vorstand schätzt das Risiko als mittel ein.

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

VERMIETUNG

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstands. 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 0,9 Mio. € zur Folge.

Im Direktbesitz am Standort Langenfeld hat der Hauptmieter zum 31. August 2020 gekündigt, sodass diese Flächen der Nachvermietung zugeführt wurden. Das Bruttorisiko für das Jahr 2020 betrug rund 0,13 Mio. €. Direkt nach Zugang der Kündigung des Mieters wurden diverse Nachvermietungsaktivitäten angestoßen. Diese Maßnahmen zeigten bereits Erfolge, sodass 3.160m² der insgesamt rund 8.200m² vermietet werden konnten.

Im Direktbesitz am Standort Dresden hat der Hauptmieter am 11. November 2020 Insolvenz angemeldet. Bereits vor Anmeldung der Insolvenz des Mieters wurden diverse Nachvermietungsaktivitäten angestoßen. Diese Maßnahmen zeigen bereits Erfolge, sodass schon jetzt konkrete Gespräche mit Interessenten geführt werden.

Dennoch ist für beide Objekte, in der aktuell unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, von einer erschwerten Vermietung der Flächen auszugehen.

Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios der Fair Value auswirken kann. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Vermietungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

COVID-19-PANDEMIE

Die COVID-19-Pandemie erreichte Deutschland Anfang 2020 und führte zu einem ersten Lockdown im März 2020. Durch staatliche Anordnung wurden eine Vielzahl von Geschäften, Hotels, Freizeiteinrichtungen etc. geschlossen. In der Folge haben verschiedene Mieter ihre Miete nicht, nicht vollumfänglich oder verspätet gezahlt. Ab dem Dezember 2020 erfolgte der zweite Lockdown, der über den 31. Dezember 2020 verlängert wurde. Wann die geschlossenen Geschäfte wiedereröffnen können und wann eine „gewisse“ Normalität wieder erreicht werden kann ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts unbekannt.

Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen nachhaltig. Es drohen Mietausfälle, Insolvenzen und Risiken in der Nachvermietung von Flächen.

Dies gilt insbesondere für Einzelhandels- und Hotelflächen. Diese Situation hat es bislang in Deutschland nicht gegeben, sodass alle Marktteilnehmer gefordert sind, mit diesen erhöhten Beeinträchtigungen im Geschäftsleben umzugehen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der COVID-19-Pandemie insgesamt als hoch ein.

BEWIRTSCHAFTUNG

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

Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

BEWERTUNG

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

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 50 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 7,35% unter bis rund 8,62% über den Marktwerten zum 31. Dezember 2020. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 21,7 Mio. € verschlechtern oder um 25,5 Mio. € verbessern.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

VERSICHERUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die Fair Value nicht im erforderlichen Umfang gegen Schadensfälle versichert ist. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Versicherungen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

HAFTUNG

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG haftet als Kommanditistin von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Haftung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Es besteht das Risiko, dass die Fair Value REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Derzeit sind drei Rechtsstreitigkeiten mit sehr geringem Streitwert sowie zwei Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert von über 50.000 € anhängig. Diese

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Rechtsstreitigkeiten betreffen indirekt gehaltene Objekte des BBV Immobilien Fonds Nr. 14 GmbH & Co KG sowie des IC Fonds & Co. Schmidt-Bank-Passage KG. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Insgesamt schätzt der Vorstand die Rechtsrisiken und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

PERSONALRISIKEN

Die Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter adäquat zu ersetzen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, STRABAG Property and Facility Services GmbH und IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen. Da die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal jedoch sehr hoch ist, schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittel ein.

INFORMATIONSTECHNISCHE RISIKEN

Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. Der Vorstand schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

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 Fehleinschätzungen, 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 Immobilienmarkts nachteilig entwickeln.

VERKAUF

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

RISIKEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

EIGENKAPITAL

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

LIQUIDITÄT

Die Liquidität der Fair Value REIT-AG unterscheidet sich von der Liquiditätskennziffer des Fair Value-Konzerns. Die Liquidität des Konzerns 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 der Konzern unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um seine 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 2021 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

FREMDKAPITAL

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

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value 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.

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

Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten als sehr gering angesehen. Einerseits sind nach den umfangreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 in nächster Zeit keine Darlehen zur Refinanzierung fällig, und andererseits sind sämtliche abgeschlossene Finanzierungen mit einem festen Zins ausgestattet, es besteht derzeit kein Zinsänderungsrisiko.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Sonstige Risiken

RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die 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 der Fair Value ändern.

RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlusts der Steuerbefreiung.

Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittel ein.

Gesamtaussage zur Risikosituation

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. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet.

Als Immobilienunternehmen ist für die Fair Value die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts entscheidend. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Bereich Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte. Bezüglich Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken gehen wir derzeit von einer erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit aus und schätzen das Risiko der negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittelmäßig ein. Vor allem die kurz-, mittel- und langfristigen Effekte auf den Einzelhandelssektor spielen dabei eine maßgebliche Rolle, wobei das Retail-Portfolio der Fair Value mehrheitlich aus Mietern der Branchen Lebensmittel und Baumärkte besteht, welche bisher wesentlich geringer von der Pandemie betroffen waren.

RATING DES UNTERNEHMENS

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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

CHANCENBERICHT

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die Fair Value auch für das Geschäftsjahr 2021 als zweischneidig. Einerseits prägen die weiteren Auswirkungen der Pandemie und des sich daraus ergebenden Lockdowns die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch der Immobilienwirtschaft zum Teil erheblich. Andererseits scheint insbesondere durch die zunehmende Verfügbarkeit des Impfstoffs ein Ende der Einschränkungen in Sicht, und in zahlreichen Bereichen und Branchen sind Nachholeffekte zu erwarten.

Die Fair Value blickt vorsichtig optimistisch ins Jahr 2021. Die Fair Value wird ihren Kurs fortsetzen, das Asset Management, insbesondere in den Fondsbeteiligungen, zu vereinheitlichen und zu professionalisieren. Es wird erwartet, dass sich durch professionelles und engagiertes Asset Management die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während Mieterfluktuation und Leerstand mindestens auf dem Niveau zum Stichtag verbleiben.

Für die unter „Leistungswirtschaftliche Risiken“ aufgeführten Objekte Langenfeld und Dresden ergeben sich neben den genannten Risiken auch Chancen:

Im Falle von Langenfeld kann über eine kleinteiligere Vermietung das Einzel- und Branchenrisiko eines Mieters reduziert werden. Durch neue Vermietungen besteht die Möglichkeit, die durchschnittliche Restmietdauer (WALT) zu erhöhen und ggf. die durchschnittliche Miete zu heben.

Die Situation in Dresden ermöglicht eine Repositionierung des Objekts bzw. Hotels. Auch hier kann im Falle einer erfolgreichen Verpachtung ein erhöhter WALT erwartet werden. Durch die Repositionierung besteht weiterhin die Chance, perspektivisch eine höhere Gesamtpacht zu erwirtschaften.

Im Falle einer sich abschwächenden Pandemie und einer gleichzeitigen gesamtwirtschaftlichen Erholung besteht die Chance auf positive Nachholeffekte sowohl im Vermietungs- als auch im Transaktionsmarkt. Diese hätten entsprechend positive Auswirkungen auf die Bewertungen der Objekte.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE

Die Fair Value hat in den letzten beiden Jahren wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalterin deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen ihren Aktionären mittelfristig weiterhin eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der Fair Value dafür als gut ein.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DES KONZERNS

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr 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 Mitglieds des Aufsichtsrats. Mitglieder des Aufsichtsrats, die zugleich bei der DEMIRE AG tätig sind, erhalten keine gesonderte Vergütung. Die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats entsprechend § 314 (1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 31 aufgeführt.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

SONSTIGE ANGABEN NACH § 315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

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

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

ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG indirekt über neun Tochterunternehmen insgesamt 84,35 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten in sieben Fällen über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügte über 9,86 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügt über 4,96 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

ERMÄCHTIGUNG DES VORSTANDS ZUM ERWERB EIGENER UND ZUR AUSGABE NEUER AKTIEN

GENEHMIGTES KAPITAL

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2015 und seine Regelungen in § 5 Abs. 5 der Satzung aufgehoben.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

WANDEL- UND/ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN ODER GENUSSRECHTE

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die durch Beschluss der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten und zum Ausschluss des Bezugsrechts (Bedingtes Kapital 2016), soweit sie nicht bis zum 25. Juni 2020 bereits durch Beschlussfassung des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgenutzt worden ist, aufgehoben.

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 € zu begeben und den

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Bezugspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 14.110.322,00 € nach näherer Maßgabe der Anleihenbedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

BEDINGTES KAPITAL

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das durch Beschluss der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 geschaffene Bedingte Kapital 2016 und seine Regelungen in § 5 Abs. 6 der Satzung, soweit das Bedingte Kapital 2016 dann noch besteht, aufgehoben.

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.322,00 € eingeteilt in bis zu Stück 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- oder Optionsrecht auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung Verpflichteten ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien aufgehoben.

Die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung 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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum jeweiligen späteren Zeitpunkt bestehenden 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

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008
Grundlagen des Konzerns 009
Wirtschaftsbericht 013
Prognosebericht 023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025
Risikobericht 027
Chancenbericht 034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035
Sonstige Angaben nach §315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

(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 Übernahmeangebots stehen. Es bestehen ferner keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstands oder von Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS §312 AKTG

Gemäß §312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung ab: "Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des §312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen."

Frankfurt, 16. März 2021

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

M4PDFUtilities V1.00

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

Bilanz

	31.12.2020 €	Vorjahr €
A K T I V A		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1.Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstück	52.101.127,73	53.458.746,04
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.882,71	28.679,99
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	33.755,29
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	33.622.018,48	29.957.715,94
2. Beteiligungen	0,00	3.730.037,75
	85.745.028,92	87.208.935,01
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
unfertige Leistungen	1.414.330,42	2.235.980,54*
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277.904,12	139.892,54*
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.982.032,71	8.275.195,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.936,30	207.658,56
	3.714.203,55	10.858.727,48*
III. Guthaben bei Kreditinstituten	5.195.030,34	4.978.189,08
	8.909.233,89	15.836.916,56*
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	21.045,91	7.506,75
Summe Aktiva	94.675.308,72	103.053.358,32*
P A S S I V A		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	28.220.646,00	28.220.646,00
Eigene Anteile	-162.620,00	-162.620,00
Ausgegebenes Kapital	28.058.026,00	28.058.026,00
II. Kapitalrücklage	51.288.202,46	51.288.202,46
III. Bilanzgewinn	5.782.575,97	5.270.600,50
	85.128.804,43	84.616.828,96
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	688,54	745,53
2. Sonstige Rückstellungen	329.761,90	287.620,41
	330.450,44	288.365,94
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.944.411,82	7.345.050,65
2. erhaltene Anzahlungen	1.373.378,30	1.841.413,91*
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.818,98	181.108,14
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	523.941,18	8.597.600,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten	342.183,27	182.990,18
davon aus Steuern 95.943,65 EUR (Vorjahr: 141.397,76 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR (Vorjahr: 3.485,00 EUR)		
	9.211.733,55	18.148.163,42*
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.320,30	0,00
Summe Passiva	94.675.308,72	103.053.358,32*

*Die Angabe im Vorjahr wurde angepasst. Wir verweisen auf die ergänzende Erläuterung im Anhang.

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	6.466.444,06	5.301.846,21
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-821.650,12	1.091.298,76
(Vorjahr: Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen)		
3. sonstige betriebliche Erträge	684.409,85	859.306,36
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.453.670,72	-1.446.829,87
5. Personalaufwand		
a) für Löhne und Gehälter	-238.080,23	-198.742,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-49.653,90	-38.338,76
davon für Altersversorgung € 685,59 (Vorjahr: € 0,00)		
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.462.508,40	-1.633.967,58
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.066.942,75	-1.707.409,62
8. Erträge aus Beteiligungen	3.406.480,72	1.968.347,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	257.520,75	441.123,80
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-390.000,00	-169.193,56
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-222.569,65	-468.118,66
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.528,69	-1.699,24
13. Ergebnis nach Steuern	4.114.308,30	3.997.622,39
14. sonstige Steuern	45.210,55	0,00
15. Jahresüberschuss	4.159.518,85	3.997.622,39
16. Gewinnvortrag	1.623.057,12	1.272.978,11
17. Bilanzgewinn	5.782.575,97	5.270.600,50

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Allgemeine Informationen

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 (bis 17.08.2020 beim Amtsgericht München, HRB 168882, ab 17.08.2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 120099) ist die Fair Value REIT-AG („die Gesellschaft") seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Der Sitz der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr von Gräfelfing nach Frankfurt am Main verlegt. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit folgenden Ausnahmen.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde vom Umsatzkostenverfahren im Jahr 2019 auf das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB im Jahr 2020 umgestellt. Der Grund für diese Änderung ist eine Angleichung an die Darstellung des beherrschenden Mutterkonzerns DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main.
Im Zusammenhang mit der Umstellung der Gewinn- und Verlustrechnungen wurde die Bilanz des Vorjahres wie folgt angepasst.
Die unfertigen Leistungen sowie die erhaltenen Anzahlungen wurden um TEUR 947 erhöht. Es handelt sich hierbei um die erhaltenen Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten aus Vorjahren.
Darüber hinaus wurde ein Betrag von TEUR 198 von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in die unfertigen Leistungen umgegliedert.
Die angepassten Vorjahreswerte der erhaltenen Anzahlungen sowie der unfertigen Leistungen in 2019 wurden in Vorjahren in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Umsatzerlösen sowie unter den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Anpassungen haben keine Ergebnisauswirkungen auf den Vorjahresabschluss. Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB i. V. m. § 2 Abs. 11 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft und ist daher verpflichtet, die handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und als Abgang erfasst; Vermögensgegenstände bis EUR 250,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen 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 bei dauernder Wertminderung. Entfällt der Grund für den niedrigeren Wertansatz, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

Finanzanlagen, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen saldiert.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert.

Rückdeckungsversicherungsansprüche werden auf der Basis versicherungsmathematischer Gutachten bzw. Mitteilungen der Versicherer mit den fortgeführten Anschaffungskosten (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung) zum Bilanzstichtag bewertet.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Eigene Anteile Der rechnerische Wert der erworbenen eigenen Anteile wird offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Wert oder dem Nennwert und den Anschaffungskosten ist mit den frei verfügbaren Rücklagen zu verrechnen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, werden mit diesen Schulden verrechnet. 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, wird der Betrag unter den Rückstellungen für Pensionen und sonstige Verpflichtungen ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten Sonstige Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. 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 Sonderrechtsnachfolge 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 2020 bis 31. Dezember 2020 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

Finanzanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 33.622 (31. Dezember 2019: TEUR 29.958). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie der Umgliederung der Anteile der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15 KG, München, die im Vorjahr als Beteiligung ausgewiesen wurden. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von TEUR 390.

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

	Anteil am Kapital in Prozent 31.12.2020	Eigenkapital (in EUR) 31.12.2020	Jahresergebnis (in EUR) 2020
Verbundene Unternehmen			
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München (IC 12)	54,27%	6.570.099,09	-388.183,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, München (BBV 08)	59,94%	6.837.311,23	1.141.295,06
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München (BBV 10)	53,07%	6.884.364,87	634.226,02
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, München (BBV 14)	51,27%	12.848.382,46	1.521.190,58
GP Value Management GmbH, München (GPVM)	100%	204.114,36	21.658,40
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV06)	100%	25.000,00	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV10)	100%	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV14)	100%	25.000,00	0,00
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (IC 15)	48,34%	13.824.665,07	1.016.621,74
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG i. L., München (IC 07)	78,16%	0,00	-75.884,12

Die Gesellschaften BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München und BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München sind im Geschäftsjahr 2020 auf die Fair Value REIT-AG angewachsen.
Der BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München wurde im Geschäftsjahr 2020 abschließend liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind auf den Liquidator, die BBV 6 Geschäftsführung-GmbH & Co. KG, München, übergegangen. Die rechtliche Durchführung der Liquidation der „IC 07“ ist noch nicht abgeschlossen.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.414 (31. Dezember 2019: TEUR 2.236) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 263 (31. Dezember 2019: TEUR 140).

Der Anstieg der Forderungen im Vergleich zum Vorjahr basiert auf den ausstehenden Mietzahlungen der Mieten im Rahmen der Corona Pandemie, hier kam es zu Stundungen.

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 783 wertberichtigt (31. Dezember 2019: TEUR 145).
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 15 (31. Dezember 2019: TEUR 0).

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4 (31. Dezember 2019: TEUR 90), Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 1.785 (31. Dezember 2019: TEUR 8.185) und sonstige Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von TEUR 193 (31. Dezember 2019: TEUR 0). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 40 (31. Dezember 2019: TEUR 208) beinhalten im Wesentlichen Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 25) und debitorische Kreditoren (TEUR 5). Forderungen in Höhe von TEUR 8 (31. Dezember 2019: TEUR 8) sind über einem Jahr fällig, die übrigen Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von TEUR 200 (31. Dezember 2019: TEUR 200), die nicht zur freien Verfügung steht.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich überwiegend um vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2019: TEUR 8).

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 2020 befanden sich 14.029.013 Aktien (2019: 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 EUR 28.220.646,00. Es entfallen EUR 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital auf jede ausgegebene Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

Genehmigtes Kapital – Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt Stück 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Das bis dahin geltende Genehmigte Kapital 2015 wurde entsprechend aufgehoben.
Ferner wurde in dieser Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die bis dahin geltende Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04. Juli 2016 wurde entsprechend aufgehoben.

Bedingtes Kapital - Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 14.110.322,00, eingeteilt in bis zu Stück 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2020). Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Das bis dahin geltende Bedingte Kapital 2016 wurde entsprechend aufgehoben.

Kapitalrücklage - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2019: TEUR 51.288).
In der Kapitalrücklage befindet sich eine Rücklage aus einem unter Pari Erwerb eigener Anteile aus dem Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 23. Die Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2010 als gebundene Rücklage erfasst und stellt eine Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar.

Eigene Anteile - Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien, aufgehoben. Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2020 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 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 Gesellschaft hält unverändert 81.310 eigene Aktien.

Bilanzgewinn – Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,26 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 3.647.543,38. Der Gewinnvortrag von EUR 1.623.057, 12 wird auf neue Rechnung vorgetragen.
Der Hauptversammlung im Jahr 2021 wird durch den Vorstand vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,27 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2020 in Höhe von EUR 1.972.789,03 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.809.786,94 entspricht rund 91,59 % des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 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. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden grundsätzlich nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ unter Anwendung eines der Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelten durchschnittlichen Marktzinses der letzten 10 Jahre bewertet. Soweit der beizulegende Zeitwert der genannten Vermögensgegenstände die Anschaffungskosten übersteigt, wird der Betrag unter den Rückstellungen für Pensionen und sonstige Verpflichtungen ausgewiesen und es besteht nach § 268 Abs. 8 S. 3 HGB eine Ausschüttungssperre.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte auf Basis der Auszahlung der endfälligen Pensionsverpflichtung nach dem Stichtag. Die Zusage wurde nach dem Stichtag gekündigt. Aus Wesentlichkeitsgründen wurde auf die Erstellung eines Gutachtens verzichtet.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 330 (31. Dezember 2019: TEUR 288) beinhalten ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 146 (31. Dezember 2019: TEUR 127), sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 130 (31. Dezember 2019: TEUR 123) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 54 (31. Dezember 2019: TEUR 37).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6.944 (31. Dezember 2019: TEUR 7.345) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt.

Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.373 (31. Dezember 2019: 1.841) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2020. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 524 (31. Dezember 2019: TEUR 8.598) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 464) und andere Verbindlichkeiten (TEUR 60). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer vollständig getilgten Darlehensverbindlichkeit gegenüber der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (Mio. EUR 8).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 342 (31. Dezember 2019: TEUR 183) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Kauf von weiteren Anteilen an verbundenen Unternehmen (TEUR 233) und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 96).

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

in EUR	BIS 1 JAHR	ÜBER EIN JAHR	DAVON MEHR ALS 5 JAHRE	SUMME
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.435,11 (0,00)	6.533.976,71 (7.345.050,65)	4.810.801,51 (3.209.739,30)	6.944.411,82 (7.345.050,65)
2. erhaltene Anzahlungen	1.373.378,30 (1.841.413,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.373.378,30 (1.841.413,91)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.818,98 (181.108,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	27.818,98 (181.108,14)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	523.941,18 (8.597.600,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	523.941,18 (8.597.600,54)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	342.183,27 (182.990,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	342.183,27 (182.990,18)
Summe	2.677.756,84 (10.803.112,77)	6.533.976,71 (7.345.050,65)	4.810.801,51 (3.209.739,30)	9.211.733,55 (18.148.163,42)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB i. H. v. TEUR 46 (31. Dezember 2019: TEUR 46) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	GESAMT	BIS ZU EINEM JAHR	ÜBER EIN JAHR	DAVON 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 einem (Vorjahr: zwei) Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 1.226 (Vorjahr: TEUR 1.699) bei der BBV 10 und in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 25) bei der BBV 14.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von TEUR 6.466 (Vorjahr: TEUR 5.302) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 0). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.
Die Verwendung des Umsatzkostenverfahrens führte im Vorjahr zu Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.393. Diese enthielten im Vorjahr Mieterlöse in Höhe von TEUR 5.302 und Vorauszahlungen auf Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.091.

Bestandsveränderung

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR -822 (Vorjahr: TEUR 1.091). Im Vorjahr wurde aufgrund des Umsatzkostenverfahrens keine Bestandsveränderung ausgewiesen. Diese war in den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 1.091 enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 684 (Vorjahr: TEUR 859) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen von Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 134), Erträge aus Sachanlagenverkäufen mit Buchgewinn in Höhe von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 407), Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0).
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge gegen verbundene Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 198). Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 92). Unter Anwendung des Umsatzkostenverfahren im Vorjahr ergaben sich keine Abweichungen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 455), Wartung und Instandhaltung in Höhe von TEUR 431 (Vorjahr: TEUR 455), Property Management Fees in Höhe von TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 255) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 81). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen waren im Vorjahr vollständig in den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 238 (Vorjahr: TEUR: 199) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 38). Im Vorjahr wurden unter Anwendung des Umsatzkostenverfahrens keine Personalaufwendungen ausgewiesen. Diese waren vollständig in den allgemeinen Verwaltungskosten enthalten.

Abschreibungen auf Sachanlagen

In der GuV sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.456 (Vorjahr: 1.628) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 6) enthalten. In den Abschreibungen auf Gebäude sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 166) enthalten. Im Vorjahr wurden die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Gebäude und Sachanlagen unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen wurden unter den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.067 (Vorjahr: TEUR 1.707) beinhalten im Wesentlichen Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 783 (Vorjahr: TEUR 191), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 243 (Vorjahr: TEUR 261), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 297), Grundsteuer in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 217) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 129 (Vorjahr: TEUR 134).
Unter Anwendung des Umsatzkostenverfahrens ergaben sich im Vorjahr sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 214. Hierin enthalten waren im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 191 und sonstige Abgaben in Höhe von TEUR 19. Die Grundsteuer wurde im Vorjahr unter den immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Alle übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.277 wurden im Vorjahr unter den allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Erträge aus Beteiligungen

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.406 (Vorjahr: TEUR 1.968) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.
Die Umstellung auf das Gesamtkostenverfahren führt zu keiner abweichenden Behandlung im Vorjahr.

Zinsergebnis

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 441) sind Zinserträge gem. § 233a AO enthalten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 441).

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 468) sind TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 432) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen gegen verbundene Unternehmen betragen TEUR 95 (Vorjahr: TEUR 191).
Die Umstellung auf das Gesamtkostenverfahren führt zu keiner abweichenden Behandlung im Vorjahr.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen beinhalten Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 117) und Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 52) aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.
Die Umstellung auf das Gesamtkostenverfahren führt zu keiner abweichenden Behandlung im Vorjahr.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus Kapitalertragsteuer. Die Umstellung auf das Gesamtkostenverfahren führt zu keiner abweichenden Behandlung im Vorjahr.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, nach § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernanhang der Gesellschaft, der im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt wird. Es handelt sich um Abschlussprüfungsleistungen und andere Bestätigungsleistungen.

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 2020 setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 (EUR)	2019 (EUR)
Tim Brückner		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30%	87.600,00	45.675,00
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 50%	72.000,00	54.000,00
Ingo Hartief FRICS		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30%	0,00	35.700,00
Stefan Herb		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 50%	0,00	16.250,00
Ralf Kind		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30%	0,00	4.500,00

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner (Ressorts Accounting, Treasury und Legal) und Herr Fuhr (Ressorts Asset- und Portfoliomanagement und Transactions) erfolgten 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 Deutsche Mittelstand Real Estate AG 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. Pensionsverpflichtungen und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht bzw. wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

Aufsichtsrat

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2020 Vergütungen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 39) 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 und (Funktion im Aufsichtsrat)	Mitglied seit		Haupttätigkeit außer der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01.12.2017)	14.09.2017	seit 07/2015	Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel
		seit 02/2017	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
		seit 09/2010	Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
		seit 06/2011	Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
		seit 07/2013	Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
		seit 06/2013	Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
		seit 08/2012	Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
		seit 06/2016	Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
		seit 09/2019	Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
		seit 10/2019	Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel/Schweiz
Ingo Hartlief (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)	20.05.2019	seit 12/2018	Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
Barbara Deisenrieder (Mitglied des Aufsichtsrats)	25.06.2020	seit 06/2018	stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
		seit 01/2016	Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
Daniel Zimmer (Mitglied des Aufsichtsrats bis 25.06.2020)	01.12.2017	seit 08/2018	Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	43	20.05.2019	31.12.2022
Kevin Julian Fuhr, Vorstand	38	01.04.2019	31.03.2022

Im Geschäftsjahr waren 3 Mitarbeiter, ohne Vorstand, (Vorjahr: 3) bei der Gesellschaft beschäftigt.

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sowie § 11 Abs. 5 REITG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 33 Abs. 1 WpHG oder Abs. 2 der Gesellschaft im Berichtszeitraum mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Die Mitteilungspflichten nach § 33 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Pflichten nach § 40 Absatz 1 und 2 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Im Berichtsjahr hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Ihren Anteil an der Gesellschaft auf nunmehr 84,35% (Vorjahr: 79,39%) erhöht. Die entsprechende Stimmrechtsmitteilungen wurden am 25. Juli 2020 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. Weitere Stimmrechtsmitteilungen gingen bis zum Stichtag nicht ein.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. 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 am Main, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Abschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wird auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.fvreit.de/Investor Relations/Corporate Governance/ Entsprechenserklärung) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 05. Februar 2021 hat der BBV10-Fonds ein Darlehen der Fair Value REIT-AG über 1,8 Millionen Euro planmäßig und vollständig zurückgeführt.
Die Auszahlung der Pensionszusage erfolgte im Kalenderjahr 2021 an den Arbeitnehmer. Es besteht keine weitere Verpflichtung aus der Pensionszusage.
Darüber hinaus liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag vor.

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 mit dem Konzernlagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, 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.

Frankfurt am Main, den 16.03.2021

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner Vorstandsvorsitzender	Kevin Julian Fuhr Vorstand

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

EUR	Anschaffungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten	64.523.816,82	0,00	100.563,97	573.475,85	64.050.904,94	11.065.070,78	1.455.515,22	157.337,81	413.470,98	11.949.777,21	52.101.127,73	53.458.746,04
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.646,80	195,50	0,00	0,00	60.842,30	31.966,81	6.992,78	0,00	0,00	38.959,59	21.882,71	28.679,99
3. geleistete Anzahlungen	33.755,29	66.808,68	-100.563,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.755,29
	64.618.218,91	67.004,18	0,00	573.475,85	64.111.747,24	11.097.037,59	1.462.508,00	157.337,81	413.470,98	11.988.736,80	52.123.010,44	53.521.181,32
II. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.009.715,94	391.900,00	3.730.037,75	119.635,21	34.012.018,48	52.000,00	390.000,00	52.000,00	0,00	390.000,00	33.622.018,48	29.957.715,94
2. Beteiligungen	4.199.231,31	0,00	-3.730.037,75	469.193,56	0,00	469.193,56	0,00	469.193,56	0,00	0,00	0,00	3.730.037,75
	34.208.947,25	391.900,00	0,00	588.828,77	34.012.018,48	521.193,56	390.000,00	521.193,56	0,00	390.000,00	33.622.018,48	33.687.753,69
Summe Anlagevermögen	98.840.102,93	458.904,18	0,00	1.162.304,62	98.123.765,72	11.618.231,15	1.852.508,00	678.531,37	413.470,98	12.378.736,80	85.745.028,92	87.208.935,01

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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 europarecht-

lichen 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 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

❶ Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

❷ Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

① Sachverhalt und Problemstellung

② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

❶ **Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen**

① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 33.622 (35,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich

nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen von insgesamt T€ 390. Zuschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen nachvollzogen. Wir haben insbesondere beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Dabei haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie auf umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter und von Mitarbeitern der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft zu den wesentlichen Werttreibern gestützt, die den erwarteten Zahlungsströmen zugrunde liegen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes und der Wachstumsraten wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten beizulegenden Werts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern sowie mit der Ermittlung der Wachstumsraten beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Abschließend haben wir beurteilt, ob je verbundenem Unternehmen die so ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zu ermitteln.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

③ Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen an verbundene Unternehmen und Beteiligungen sind im Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

❷ Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von T€ 52.101 (55,0 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken richtet sich nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Rahmen der Folgebilanzierung vermindern sich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Bauten um planmäßige lineare Abschreibungen. Die Abschreibungsdauern betragen zwischen 30 und 50 Jahre. Die Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sind am Abschlussstichtag außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt.

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendete Bewertungsmodell auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins be-

urteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen.
Das zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, HGB konforme beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

③ Die Angaben der Gesellschaft zu Grundstücken, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind im Abschnitt „Sachanlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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, zum 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 handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu

ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zu-

kunftsorientierten 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei Fair Value REIT_AG_JA+LB_ESEF-2020-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen

und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden "Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF- Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF- Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU- APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. Januar 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 16. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
FRANKFURT AM MAIN
Zweigniederlassung Berlin

Leerseite aus bindetechnischen Gründen

2000000468619 0

M4PDF-Engine V17.80