

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		2017	2016
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	22.105	22.542
Nettommieterträge	in T€	15.921	16.088
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	23.584	15.520
Konzernergebnis	in T€	12.571	6.909
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,90	0,49
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	6.788	6.313
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾	in €	0,48	0,45

Vermögens- und Kapitalstruktur			
		31.12.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	in T€	291.048	296.907
Kurzfristiges Vermögen	in T€	28.569	21.237
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	–	3.600
Bilanzsumme	in T€	319.617	321.744
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	127.550	120.590
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	39,9	37,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	290.911	290.542
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	191.703	182.298
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	65,9	62,7

Immobilienportfolio			
		31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Immobilien	Anzahl	30	33
Marktwerte der Immobilien	in Mio. €	291	291
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	21,7	21,8
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	23,7	24,0
Vermietungsstand	in %	91,5	90,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,1	5,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,4	7,5

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2017: 14.029.013 unverwässert/verwässert

Weitere Kennzahlen			
		31.12.2017	31.12.2016
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	9,09	8,60
EPRA NAV je Aktie	in €	9,09	8,60
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		3	3

- 02 Brief an die Aktionäre
- 04 Fokus auf Sekundär-Standorte
- 06 Gut positioniertes Portfolio
- 08 Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Konzernlagebericht

- 13 Grundlagen des Konzerns
- 19 Wirtschaftsbericht
- 31 Prognosebericht
- 33 Risikobericht
- 40 Chancenbericht
- 41 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
- 43 Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Konzernabschluss

- 46 Konzernbilanz
- 47 Gewinn- und Verlustrechnung
- 48 Gesamtergebnisrechnung
- 48 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 49 Kapitalflussrechnung
- 51 Konzernanhang
- 98 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 99 Bestätigungsvermerk

Compliance

- 106 Aufsichtsrat und Vorstand
- 109 Bericht des Aufsichtsrats
- 112 Bericht zur Corporate Governance

- 116 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
- 118 Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
- 120 Methodik der Immobilienbewertung
- 122 Einzelobjektinformationen zum Portfolio
- 126 Impressum

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 haben wir die strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und die operativen (FFO-) Ziele erreicht.



Ralf Kind, CEO



Stefan Herb, CFO

Der Fair Value-Konzern hat in 2017 seine operative Stärke weiter ausgebaut und kann über ein positives Geschäftsjahr 2017 berichten. Alle wichtigen Ergebniskennzahlen wurden in 2017 gegenüber der Vorjahresperiode deutlich verbessert: Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg auf 23,6 Mio. € nach 15,5 Mio. € im Vorjahr, der Konzernüberschuss wurde mit rd. 12,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreswert von 6,9 Mio. € deutlich gesteigert und die Funds from Operations (FFO) nach Minderheitsanteilen stiegen ebenfalls auf 6,8 Mio. € gegenüber 6,3 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht 0,48 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie gegenüber 0,45 € im Vorjahr.

Durch aktives Asset Management hat der Fair Value-Konzern das Immobilienportfolio, welches aktuell aus 30 Objekten mit einem Marktwert von rund 291 Mio. € besteht, im Geschäftsjahr 2017 weiter optimiert. Trotz der Objektverkäufe in der Vergangenheit, konnten wir die Mieterträge mit 22,1 Mio. € (Vorjahr: 22,5 Mio. €) als auch unser Nettovermietungsergebnis mit 15,9 Mio. € (Vorjahr: 16,1 Mio. €) nahezu auf dem Vorjahresniveau halten. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) liegt mit 5,1 Jahren zum 31. Dezember 2017 nach wie vor über 5 Jahre.

Der Vermietungsstand wurde mit 91,5% gegenüber dem 31. Dezember 2016 mit 90,6% leicht erhöht und liegt, unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für bisher leerstehende Flächen, die demnächst an Mieter übergeben werden, bei einem Vermietungsstand von 92,3%. Damit knüpft die Fair Value an die hohen Werte in den Vorjahren an.

Zum 31. Dezember 2017 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 127,6 Mio. € (Vorjahr: 120,6 Mio. €). Somit ergibt sich ein auf 9,09 € gestiegener Net Asset Value (NAV) je Aktie gegenüber 8,60 € zum 31. Dezember 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote von 65,9% des unbeweglichen Vermögens lag zum Stichtag deutlich über den 62,7% zum 31. Dezember 2016.

Damit verlief das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 sehr erfreulich. Wir werden der Hauptversammlung aufgrund des gestiegenen Jahresüberschusses nach HGB vorschlagen, eine Dividende von 0,34 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 bzw. rund 4,8 Mio. € auszuschütten. Dieser Dividendenvorschlag entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 91% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Ausblick 2018

Für das Jahr 2018 rechnen wir auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) vor Minderheitsanteilen von rund 8,7 Mio. € bis 9,3 Mio. €. Ohne weitere Erhöhung unserer Direktbesitzquote im Konzern und damit einhergehender Reduzierung der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnen wir in 2018 mit FFO nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,37 € bis 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2018 beträgt 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 38 % bis 41 % der FFO bzw. 90 % des geplanten HGB Jahresüberschusses.

Wir sind davon überzeugt, dass der positive Trend auch im folgenden Geschäftsjahr weiter Bestand hat und wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie der Fair Value REIT-AG auch weiterhin gewogen bleiben.

Gräfelfing, 26. April 2018

Der Vorstand



Ralf Kind



Stefan Herb

Fokus auf Sekundär-Standorte

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

Zum 31. Dezember 2017 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 30 Immobilien (Vorjahr: 33 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr 291 Mio. €).

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2017								Anteil Fair Value REIT-AG
Direktinvestitionen und Beteiligungen	Anzahl Objekte	Gesamtmiet- fläche [in m ²]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31. 12. 2017 [in T€]	Vermietungs- stand [in %]	gesicherte Restlaufzeit der Mietver- träge	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [in %]	Beteiligungs- quote [in %]
Segment Direktinvestitionen	15	72.399	5.139	64.650	95,6	6,2	8,0	100,0
Segment Tochterunternehmen	15	167.137	16.517	226.261	90,4	4,7	7,3	50,1
Gesamt Bestandsportfolio	30	239.536	21.655	290.911	91,5	5,1	7,4	61,6

Die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2017 lagen per Saldo um 13,0 Mio. € bzw. 4,7 % über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten. Nach Abzug der aktivierten Investitionen in die Wertverbesserung der Immobilien in Eisenhüttenstadt und Zittau verbleibt ein ergebniswirksames Bewertungsergebnis von 9,8 Mio. €.

Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



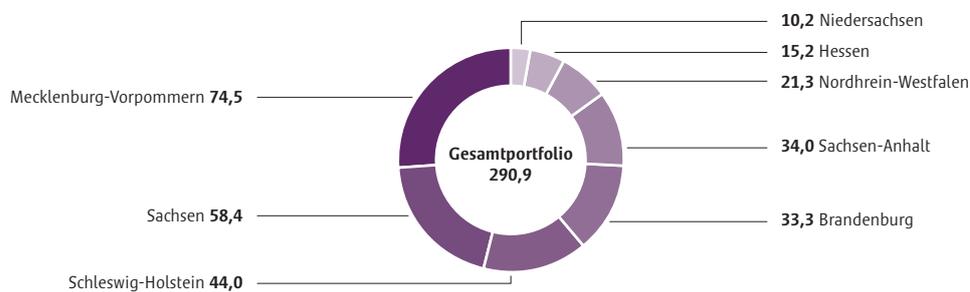
Das Bestandsportfolio generierte zum 31. Dezember 2017 rund 57 % der Potenzialmieten von insgesamt 23,7 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 35 % der Potenzialmieten werden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 8 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet werden.

Bezogen auf das Bestandsportfolio strebt das Unternehmen weiter an, die in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien sukzessive direkt zu erwerben oder in Einzelfällen bestmöglich zu vermarkten. Dies ermöglicht die Abfindung der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Tochterunternehmen.

Bei ihren zukünftigen Neu-Investitionen wird das Unternehmen die bisherige Fokussierung auf Sekundär-Standorte in Deutschland fortsetzen.

Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

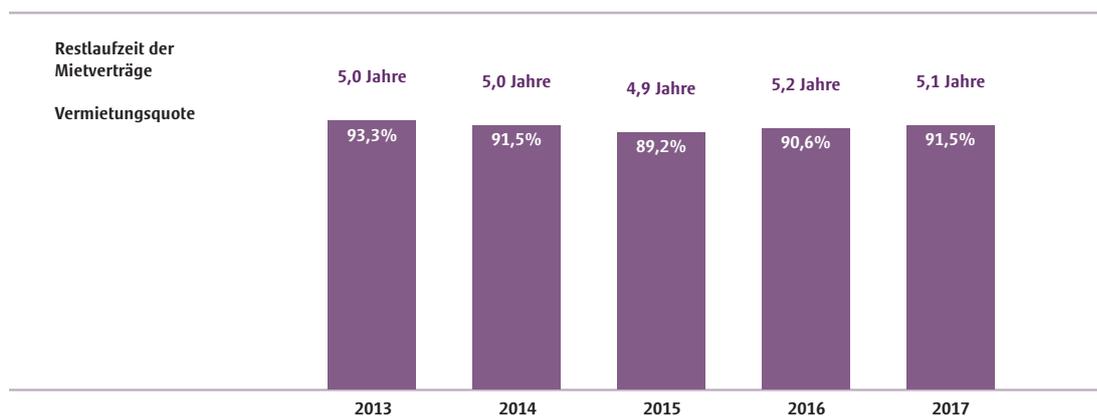
Marktwerte am 31. Dezember 2017 in Mio. €



Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio des Fair Value-Konzerns hat auch im Geschäftsjahr 2017 von seiner Qualität und Substanz profitiert. Die Vermietungsquote ist wieder um rund 1 %-Punkte gestiegen und knüpft damit an die hohen Werte in den Vorjahren an. Auch die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt nach wie vor über 5 Jahre.

Vermietungsstand Gesamtportfolio



Zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 standen bei einem Vermietungsstand von rund 90,6 % der Potenzialmieten 62 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 9,3 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an. Der Vermietungsstand wurde durch Vertragsverlängerungen bzw. Neuvermietungen trotz der unterjährigen Veräußerung von drei größtenteils voll vermieteten Gebäuden weiter ausgebaut.

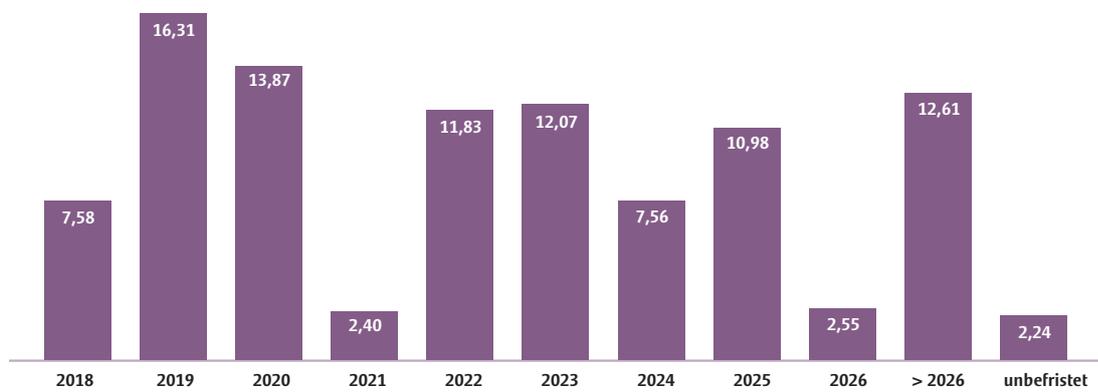
Damit lag zum Jahresbeginn 2018 der Vermietungsstand des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG bei 91,5 % der Potenzialmieten von 23,7 Mio. €. Auch die im Vorjahresvergleich auf 5,1 Jahre nur minimal gesunkene gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge ist Ausdruck der Immobilien- und Standortqualität des Bestandsportfolios.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum 1. Januar 2018 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 1. Januar 2018 bei 21,8 Mio. € bzw. rund 92,3 % der Potenzialmieten liegen.

Von derzeit insgesamt 520 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 2018 insgesamt 43 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von rund 8 % der zum 31. Dezember 2017 kontrahierten Vertragsmieten von 21,7 Mio. €.

Mietende nach Jahr des Auslaufs

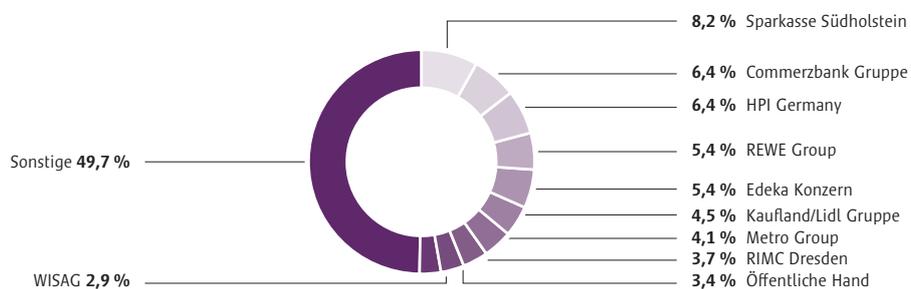
in % der Vertragsmieten, Stand: 31. Dezember 2017



Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 50 % der kontrahierten Mieten des Fair Value-Konzerns verantwortlich. Große Einzelhandelsfilialisten wie REWE, EDEKA, Kaufland und Metro stellen dabei mit rund 19 % der kontrahierten Mieten den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 15 % an zweiter Stelle.

Die 10 größten Mieter per 31. Dezember 2017

in % der Vertragsmiete



Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Börsen waren im Jahr 2017 von einer positiven Stimmung geprägt, die sich unter anderem in steigenden Kursen widerspiegelte. Robuste wirtschaftliche Rahmendaten in Deutschland unterstützten die positive Kursentwicklung. Politische Unsicherheiten, wie die Spannungen zwischen Nordkorea und den USA, blieben von den Börsen weitestgehend unbeachtet und trübten die Stimmung nicht nachträglich ein. Auch wenn es zur Jahresmitte zu stärkeren Gewinnmitnahmen im Leitindex DAX kam, legte dieser auf Jahressicht um knapp 13 % zu. Gleichzeitig markierte der DAX durch das Überwinden der Hürde von 13.000 Punkten im Oktober ein neues Allzeithoch. Auch der Nebenwerte-Index MDAX erzielte mit einem Plus von gut 18 % ein deutlich positives Jahresergebnis. Der Kleinwerte-Index SDAX konnte dies mit einem Zuwachs von rund 25 % auf Jahressicht sogar übertreffen.

Die Aktie der Fair Value REIT-AG hat sich im Berichtszeitraum noch deutlich besser als die genannten Indizes entwickelt und verbuchte auf Jahressicht ein Plus von rund 32 %. Nachdem die Aktie am 2. Januar 2017 mit 6,50 € den niedrigsten Xetra-Schlusskurs des Jahres aufwies, legte sie in den folgenden Monaten kräftig zu. Eine positive Geschäftsentwicklung sowie die geplante Erhöhung der Dividende von 0,25 € auf 0,40 € je Aktie bildeten die fundamentale Basis für den Kursanstieg. Ab Mitte des Jahres pendelte sich die Aktie auf hohem Niveau ein. Zum Ende des Jahres zog der Kurs aufgrund der weiterhin positiven Geschäftsentwicklung nochmals an und markierte den höchsten Schlusskurs des Jahres am 27. Dezember 2017 bei 8,33 €. Zum Ultimo 2017 lag der Kurs der Fair Value REIT-Aktie im elektronischen Handelssystem Xetra ebenfalls bei 8,33 €.

Die durchschnittlich pro Tag gehandelte Aktienzahl der Fair Value REIT-AG belief sich an allen deutschen Börsen in 2017 auf rund 5.700 Stück. Gut 93 % davon entfielen auf Xetra.

Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 2. Juni 2017 in München statt. Dabei wurde einstimmig eine Dividende von 0,40 € je Aktie beschlossen. Dies entsprach einer Ausschüttung von insgesamt 5.611.605,20 € und somit einer deutlichen Anhebung gegenüber dem Vorjahr, als die gezahlte Dividende sich auf 0,25 € je Aktie belief. Alle weiteren Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 % des anwesenden Aktienkapitals gebilligt.

Am 4. Dezember 2017 wurde Ralf Kind, Mitglied des Vorstands und CEO der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, zum weiteren Mitglied des Vorstands der Fair Value REIT-AG bestellt. Gleichzeitig wurde Ralf Kind vom Aufsichtsrat zum neuen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Darüber hinaus gab es personelle Veränderungen im Aufsichtsrat. Frank Hölzle wurde zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, Dr. Thomas Wetzel zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Die Wahl im Aufsichtsrat war notwendig geworden, da sowohl der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrats, Rolf Elgeti, als auch der bisherige stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Markus Drews, ihre Ämter jeweils zum Ablauf des 30. November 2017 niedergelegt hatten.

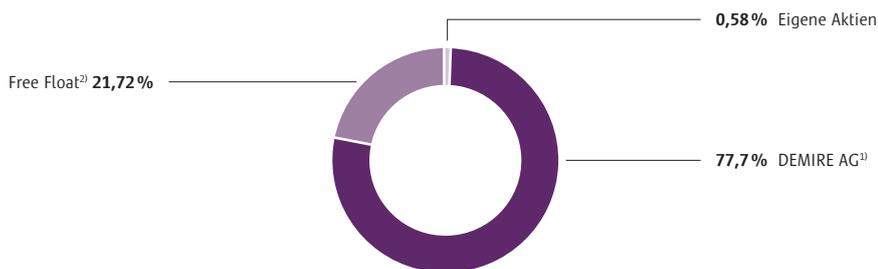
Am 27. Dezember 2017 stellte der Vorstand der Fair Value REIT-AG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bei der Frankfurter Wertpapierbörse einen Antrag auf den Wechsel vom Prime Standard in den General Standard. Der Wechsel des Börsensegments soll der Reduzierung des mit der Börsennotierung im Prime Standard verbundenen Zusatzaufwandes (z.B. keine Quartalsmitteilungen, keine Berichterstattung in englischer Sprache) dienen. Die Aufnahme des Handels der Aktien im General Standard erfolgte am 17. April 2018.

Entwicklung der Fair Value-Aktie



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 25. April 2018



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

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

Stammdaten

Fair Value REIT-AG-Aktie	2017
Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	28.220.646,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	14.110.323 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2017 (XETRA)	8,33 €/6,50 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2017 (XETRA)	117,5 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart, Tradegate
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT Index

Investor Relations

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Fair Value REIT-AG den Kontakt zu Investoren, Analysten und Journalisten gepflegt. Der Vorstand hat das Unternehmen auf Kapitalmarktkonferenzen vorgestellt und dabei die Perspektiven der Gesellschaft aufgezeigt.

Weiterhin informiert die Gesellschaft auf der Homepage www.fvreit.de über wichtige Finanztermine sowie über das Unternehmen und das aktuelle Portfolio. Außerdem werden Aktionäre regelmäßig per ad-hoc Mitteilungen und Pressemitteilungen über aktuelle Geschäftsentwicklungen informiert. Ferner wurden von der Gesellschaft Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie Quartalsmitteilungen veröffentlicht.

Weiterhin können Research-Berichte von Analysten auf der Internetseite www.fvreit.de im Bereich Investor Relations abgerufen werden.

Finanzkalender

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG	
8. Juni 2018	Jahreshauptversammlung, München
16. August 2018	Halbjahresfinanzbericht 2018

Konzernlagebericht

Konzernergebnis 12,6 Mio. €
(2016: 6,9 Mio. €)

Operatives Ergebnis (FFO)
6,8 Mio. €
(2016: 6,3 Mio. €)

Bilanzielle Eigenkapitalquote
39,9 %
(2016: 37,5 %)

REIT-Eigenkapitalquote 65,9 %
(2016: 62,7 %)

Inhaltsverzeichnis

13 Grundlagen des Konzerns

- 13 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
- 16 Ziele und Strategie
- 16 Leitung und Kontrolle
- 17 Steuerungssystem
- 18 Forschung und Entwicklung

19 Wirtschaftsbericht

- 21 Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf
- 24 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

31 Prognosebericht

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

33 Risikobericht

- 33 Risikomanagementsystem
- 35 Einzelrisiken
- 38 Sonstige Risiken
- 39 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

40 Chancenbericht

41 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

- 41 Vergütung des Vorstandes
- 42 Vergütung des Aufsichtsrates

43 Sonstige Angaben nach § 315 Abs.4 HGB

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

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

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

Diese Ausschüttungen müssen mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft betragen. Sie werden auf Aktionärebene besteuert, wobei ein pauschaler Steuersatz von derzeit maximal 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

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 2017 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

Vorgaben des REIT-Gesetzes

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31. 12. 2017	31. 12. 2016
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹⁾	Mind. 15 %	21,7 %	21,7 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	92,4 %	91,9 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90 %	90,8 %	91,0 %
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50 %	35,6 %	34,9 %
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45 %	65,9 %	62,7 %

¹⁾ Streubesitz nach §§ 22 und 23 WpHG

Geschäftsmodell

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

Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten.

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 2017 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 30 Immobilien (Vorjahr: 33 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr 291 Mio. €).

Dabei wurde ein aus Verkäufen von drei Objekten resultierender Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 13 Mio. € durch Wertzuwächse im Rahmen von Investitionen und Vermietungen im Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2017 vollständig kompensiert.

Die Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 31. Dezember 2017 bei insgesamt 21,7 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,1 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 91,5 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 23,7 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 90,5 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 22,9 Mio. €).

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum 1. Januar 2018 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 1. Januar 2018 bei 21,8 Mio. € bzw. rund 92,3 % der Potenzialmieten liegen.

Direktinvestitionen Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 15 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 16 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 72.399 m² (Vorjahr: 72.615 m²). Der leichte Rückgang resultierte aus dem Verkauf eines als Bankfiliale genutzten Objekts in Schleswig-Holstein (Geschendorf).

Die Marktwerte der direkt gehaltenen Immobilien wurden gutachterlich zum Bilanzstichtag mit insgesamt rund 64,7 Mio. € ermittelt. Sie liegen damit geringfügig über dem (like-for-like) Vorjahreswert von 64,4 Mio. €.

Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2017 bei insgesamt 5,1 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,2 Jahren; das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 95,6 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,4 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 96,3 % bei Potenzialmieten bei Vollvermietung von 5,3 Mio. €).

Tochterunternehmen Die Fair Value REIT-AG ist an insgesamt 15 Tochterunternehmen beteiligt, davon sind fünf Unternehmen objekt haltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: acht). Fünf Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH in den BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften und in den IC Fonds KGs (siehe Konzernanhang Nr. 2).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 15 Immobilien (Vorjahr: 17) im Bestand. Der Rückgang folgt aus dem Verkauf der Immobilie in Teltow durch das Tochterunternehmen IC07 sowie dem Verkauf der Immobilie in Krefeld durch das Tochterunternehmen BBV06. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 226,3 Mio. € zum 31. Dezember 2017 lagen per Saldo um 12,8 Mio. € bzw. um 6,0 % über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten von insgesamt 213,5 Mio. €.

Der Wertzuwachs ist ein Saldo aus Bewertungsverlusten in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. € bei drei Immobilien und Bewertungsgewinnen in Höhe von insgesamt 13,3 Mio. € bei 12 Immobilien. 11,3 Mio. € oder rd. 85 % des Bewertungsgewinns sind auf die fünf Objekte in Dresden und Rostock (BBV14), Eisenhüttenstadt und Langen (BBV10) sowie Zittau (BBV08) entfallen.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2017 von insgesamt 16,5 Mio. € lagen vermietungsbedingt deutlich über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 15,6 Mio. €. Dies entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 90,4 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von 18,3 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 88,8 % bei Potenzialmieten von 17,6 Mio. €).

Ziele und Strategie

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

Durch die sukzessive Einsparung von externen Verwaltungsebenen bei den indirekt gehaltenen Immobilien soll das Dividendenpotenzial des Konzerns nachhaltig gesichert und weiter ausgebaut werden.

Diesem Ziel folgend, sollen die zur Anlage freien Mittel der Gesellschaft zur weiteren Aufstockung bereits bestehender Beteiligungen und zum Ausbau des Bestandes von direkt gehaltenen Immobilien verwendet werden. Dies ermöglicht eine Reduzierung der Minderheitsanteile im Konzern und eine Kostenreduzierung infolge der sukzessiven Liquidation der Tochterunternehmen.

Leitung und Kontrolle

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht derzeit mit Herrn Ralf Kind und Herrn Stefan Herb aus zwei Personen.

Herr Ralf Kind wurde mit Wirkung zum 1. Dezember 2017 für drei Jahre zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Herr Kind ist zugleich seit dem 1. März 2017 Vorstand (seit 1. Januar 2018 Alleinvorstand) bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der ausgebildete Bankkaufmann und Diplom-Betriebswirt (FH) war bis 2016 Gründungsaktionär und CEO der Arbireo Capital AG und geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Lübke & Kelber GmbH. Von 2002-2013 war Herr Kind Director im Structured Finance Team von Barclays Capital, bevor er das Barclays Real Estate Investment Banking Team für Deutschland, Österreich, Schweiz und den Niederlanden geleitet hat. Von 1998-2001 war er als Principal Consultant für die PwC Unternehmensberatung GmbH in Frankfurt und für Price Waterhouse in Tokio tätig.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 20. Februar 2018 wurde Herr Stefan Herb für die Zeit vom 1. März 2018 bis 28. Februar 2021 zum ordentlichen Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft bestellt. Herr Herb ist zugleich Leiter Beteiligungsmanagement/Treasury der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Zuvor arbeitete Herr Herb, ein Volljurist und Diplom-Kaufmann, unter anderem als Immobilien-Investmentmanager bei der Arbireo Capital AG, Frankfurt und als Geschäftsführer zweier internationaler institutioneller Immobilienfonds der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt.

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

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

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

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im Konzernanhang Nr. 31 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft www.fvreit.de in der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance zum Download bereit.

Steuerungssystem

Seit dem 1. Januar 2017 erfolgt die Bewirtschaftung des von der Gesellschaft direkt gehaltenen Immobilienbestandes durch die DEMIRE Immobilienmanagement GmbH mit Sitz in Berlin, während der indirekt gehaltene Immobilienbestand sowie das Rechnungswesen der Gesellschaft, des Konzerns und der Beteiligungsgesellschaften unverändert von der IC Immobilien Service GmbH abgewickelt werden.

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

Mindestens quartalsweise erhält die Gesellschaft nach ihren Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilienpezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind hierbei die Nettovermietungserträge, 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 das EPRA-Ergebnis bzw. „FFO – Funds from Operations“ werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichtes veröffentlicht.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Die deutsche Wirtschaft ist auch im achten Jahr in Folge 2017 gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten hat im Jahresdurchschnitt 2017 rund 44,3 Mio. betragen und den Wert des Vorjahres leicht überschritten. Die Jahresteuerrate ist auf 1,7 % gestiegen. Die Gewerbevermietungsmärkte verzeichneten im Bürobereich teils weiterhin steigende Flächenumsätze und steigende Mieten, wohingegen es in den Städten Stuttgart, Köln und Düsseldorf zu Rückgängen kam. Die Trendwende bei den Mieten im Einzelhandelssegment setzte sich mit sinkenden Mieten fort. Am Investmentmarkt mit deutscher Gewerbeimmobilien wurde ein Transaktionsvolumen von 56,8 Mrd. € umgesetzt, das somit den Umsatzrekord des Vorjahres von 53 Mrd. € erneut übertraf.

Makroökonomisches Umfeld

Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Bundesagentur für Arbeit

Im Jahresdurchschnitt 2017 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 2,2 %, nach 1,9 % im Vorjahr. Bedingt durch die positive Lage am Arbeitsmarkt und den niedrigen Zinsen war die Kaufneigung der Verbraucher ungebrochen. Von den anhaltenden niedrigen Zinsen profitierte auch die Baubranche; sie trug mit steigender Auftragszahl zum Wirtschaftswachstum bei. Die Erholung der Weltwirtschaft und die damit verbundene gestiegene Nachfrage nach Produkten „Made in Germany“ wirkten sich ebenfalls positiv auf die konjunkturelle Lage aus.

Die Verbraucherpreise stiegen 2017 um durchschnittlich 1,7 % gegenüber dem Vorjahr an. Der Preisanstieg lag über dem sehr niedrigen Vorjahresniveau von 0,5 %, wofür maßgeblich der Anstieg bei den Energiepreisen verantwortlich ist.

Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Arbeitsmarkt weiter sehr positiv entwickelt. So ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt nach vorläufigen Zahlen auf 44,3 Mio. Personen gestiegen und manifestierte erneut den langjährigen Aufwärtstrend. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland 2,5 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 158.000 Menschen bzw. um 5,8 % bedeutete. Die Arbeitslosenquote sank daher gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Punkte auf 5,7 %.

Immobilienmarkt in Deutschland

Quellen: Jones Lang LaSalle/Colliers International

Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der Büroflächenumsatz an den sieben großen deutschen Bürovermietungsmärkten¹⁾ hat sich im Geschäftsjahr 2017 auf ein Gesamtvolumen von 4,2 Mio. m² deutlich gesteigert, wobei es in Köln, Stuttgart und Düsseldorf zu Rückgängen kam. Das sind rund 7 % mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten sind im Geschäftsjahr 2017 in Berlin, Düsseldorf, Köln und München gestiegen, in Frankfurt, Hamburg und Stuttgart stagnierten sie. Der Spitzenmietpreisindex in den „Big 7“¹⁾ stieg dabei sogar um 4,6 % und markierte damit den höchsten Anstieg seit 2007.

Die durchschnittliche Leerstandsrate der „Big 7“¹⁾ sank im Jahresverlauf 2017 auf 4,7 %, nach 5,5 % im Vorjahr. Gleichzeitig wurden im Jahresverlauf insgesamt 0,86 Mio. m² an neuer Bürofläche fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um fast 22 % entsprach. Allerdings waren diese Flächen bei Fertigstellung bereits zu 86 % vermietet, was die Nachfragedynamik im Bürobereich belegt.

Einzelhandelsflächen In Hinblick auf eine Zunahme der Konjunkturerwartung und weitere Zuwächse bei der Anschaffungsneigung der Konsumenten im Geschäftsjahr 2017 wurde ein solider Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt von rund 448.200 m² vermittelt. Das waren zwar 7 % weniger Flächen als im Vorjahr, dafür lag die Zahl der Abschlüsse (1.055) 2 % unter dem Vorjahresniveau. Der Trend zu kleinen und mittelgroßen Flächen setzt sich fort.

Trotz nachlassender Dynamik waren unverändert Mieter aus dem Textilbereich der stärkste Sektor, allerdings sank deren Anteil im Jahr 2017 auf 28 % des gesamten Flächenumsatzes nach 33 % im Vorjahr. Die Flächenbelegung der Gastronomie-/Foodbranche wuchs erneut, jedoch langsamer, und hat sich nun bei rund 20 % eingependelt. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty steigerte ihren Flächenanteil im Jahr 2017 weiter und erreichte 16 % (2016: 15 %) des gesamten Flächenumsatzes. Die Spitzenmieten in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten verzeichneten im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vorjahresvergleich einen Rückgang von 2,6 % nach einem marginalen Anstieg von 0,1 % im Vorjahr.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem Volumen von rund 56,8 Mrd. einen neuen Rekord aufgestellt. Gegenüber dem Jahr 2016 konnte der Markt um 7 % zulegen. Rund 44 % des Transaktionsvolumens entfielen wieder auf Büroimmobilien, nach 45 % im Vorjahr. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsimmobilien, deren Anteil jedoch auf etwas über 20 %, nach 23 % im Vorjahr, fiel. Logistik- und Industrieimmobilien erreichen einen Anteil von 15 % (2016: 9 %) Die verbleibenden Anteile verteilen sich überwiegend mit rund 11 % auf Hotelimmobilien, Grundstücke und Spezialimmobilien. Gemischt genutzte Immobilien erreichten einen Anteil von 10 %, nach 6 % im Jahr 2016.

Vor allem im Bürosegment lässt sich ein Ausweichen der Investoren auf Märkte abseits der „Big 7“ beobachten. In den „Big 7“ wird dagegen vermehrt auf Projektentwicklung gesetzt.

¹⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und ihre operativen (FFO-) Ziele erreicht.

So lag der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2017 bei 91,5 % der Potenzialmieten nach 90,5 % (like-for-like) zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag fiel auf 5,1 Jahre nach 5,2 Jahren zum Vorjahresende. Unter pro-forma-Einbeziehung bereits abgeschlossener Mietverträge für noch zu übergebende Flächen liegt der Vermietungsstand zum 1. Januar 2018 bei rund 92,3 % der Potenzialmieten.

Zum 31. Dezember 2017 repräsentierte das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 30 Immobilien mit Marktwerten von insgesamt rund 291 Mio. € (Vorjahr: 33 Immobilien mit Marktwerten von rund 291 Mio. €).

Der aus Verkäufen von drei Objekten zu erwartende Rückgang des Marktwertes gegenüber dem Vorjahr um 13 Mio. € wurde durch Wertzuwächse im Rahmen von Investitionen und Vermietungen im Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2017 vollständig kompensiert.

Der Nettozinsaufwand lag mit 2,7 Mio. € um 0,7 Mio. € (21 %) unter dem Vorjahreswert von 3,4 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus (Sonder-)Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Insgesamt ergab sich damit nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisan-teils ein Konzernüberschuss von 12,6 Mio. € (Vorjahr 6,9 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 127,5 Mio. € (Vorjahr: 120,6 Mio. €) bzw. 9,00 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr 8,60 €). Die Bilanzsumme sank zum Bilanzstichtag 2017 auf 319,6 Mio. € nach 321,7 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 auf 40 % (Vorjahr 37 %).

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 191,7 Mio. € bzw. 60 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 57 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 65,9 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 62,7 %) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung Für das Geschäftsjahr 2017 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2016 ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. €. Ohne weitere Veränderung des Direktbesitzanteils am Gesamtportfolio und damit der Minderheitsanteile am Konzern rechnete der Vorstand nach den Minderheitsanteilen am Ergebnis mit FFO in der Bandbreite von 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €.

Diese Planung hat der Vorstand anlässlich der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum 30. September 2017 angesichts der Kosten für bereits abgeschlossene Vermietungen von Leerstandsflächen bestätigt und ein EPRA-Ergebnis für 2017 in der kommunizierten Bandbreite in Aussicht gestellt.

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO in 2017 vor Minderheiten mit 10,5 Mio. € mit 0,3 Mio. € über dem konkretisierten oberen Planwert. Nach Abzug der Minderheitsanteile wurden FFO von rund 6,8 Mio. € erreicht, was mit 0,4 Mio. € über dem konkretisierten Planwert lag und damit die Stabilität und Ertragskraft des durch Abverkäufe leicht reduzierten Bestandsportfolios belegt und die strategischen Ausrichtung sowie dessen Umsetzung bestätigt.

EPRA-Ergebnis (FFO) im Vergleich zum Vorjahr Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 15,9 Mio. € um rund 1 % leicht unter dem Vorjahreswert von 16,1 Mio. €. Der durch die Verkäufe von drei Objekten zu erwartende Rückgang der Mieteinnahmen wurde durch Neuvermietungen und Abbau des Leerstandes reduziert. Weiterhin konnten allgemeine Verwaltungskosten abgebaut werden und ein positiver Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen generiert werden. Die Bereinigung der sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen von 0,9 Mio. € beinhaltet Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Ausscheiden des ehemaligen Vorstandsmitglieds Frank Schaich von 0,1 Mio. € sowie Beratungskosten in Zusammenhang mit nicht durchgeführten Immobilientransaktionen von 0,8 Mio. €.

Damit lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 13,3 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 13,5 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand sank wesentlich bedingt durch tilgungsbedingten Rückgang um 13 % auf 2,7 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €). Die FFO vor Minderheitsanteilen liegen mit 10,5 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert von 10,4 Mio. €.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 3,7 Mio. € um 10 % unter dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) nach Minderheitsanteilen von 6,8 Mio. € liegt somit über dem Vorjahreswert von 6,3 Mio. €. Das entspricht 0,48 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 verlief damit sehr erfreulich und leicht über unseren Erwartungen.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
Mieterträge	22.105	–	–	–	22.105
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.630	–	–	–	5.630
Betriebs- und Nebenkosten/ Erbbauzinsen	- 7.782	–	–	–	- 7.782
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 4.030	–	–	–	- 4.030
Nettovermietungsergebnis	15.921	–	–	–	15.921
Allgemeine Verwaltungskosten	- 2.851	–	–	–	- 2.851
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	- 715	–	–	882	167
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	1.463	- 1.463	–	–	–
Bewertungsergebnis	9.766	–	- 9.766	–	–
Betriebsergebnis	23.584	- 1.463	- 9.766	882	- 13.237
Nettozinsaufwand	- 2.718	–	–	–	- 2.718
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	20.866	- 1.463	- 9.766	882	10.519
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 8.279	291	4.665	- 392	- 3.715
Ertragsteuern	- 16	–	–	–	- 16
Konzernergebnis nach Steuern	12.571	- 1.172	- 5.101	490	6.788
Konzernergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	0,90 ¹⁾				0,48 ¹⁾

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2017: 14.029.013 unverwässert / verwässert

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
Mieterträge	22.542	–	–	–	22.542
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.080	–	–	–	5.080
Betriebs- und Nebenkosten/ Erbbauzinsen	- 8.085	–	–	–	- 8.085
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 3.449	–	–	–	- 3.449
Nettovermietungsergebnis	16.088	–	–	–	16.088
Allgemeine Verwaltungskosten	- 3.162	–	–	226	- 2.936
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	389	–	–	–	389
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	452	- 452	–	–	–
Bewertungsergebnis	1.753	–	- 1.753	–	–
Betriebsergebnis	15.520	- 452	- 1.753	226	- 13.541
Nettozinsaufwand	- 3.375	–	–	254	- 3.121
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	12.145	- 452	- 1.753	480	10.420
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 5.226	- 95	1.224	–	- 4.097
Ertragsteuern	- 10	–	–	–	- 10
Konzernüberschuss	6.909	- 547	- 529	480	6.313
Konzernergebnis je Aktie (in €)	0,49 ¹⁾				0,45 ¹⁾

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: 14.029.013 unverwässert / verwässert

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €.	2017	2016	Veränderung	
			in Mio. €.	in%
Mieterträge	22,1	22,5	-0,4	-2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,6	5,1	0,5	10
Betriebs- und Nebenkosten	-7,8	-8,1	-0,3	-4
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	-4,0	-3,4	0,6	-18
Nettovermietungsergebnis	15,9	16,1	-0,2	-1
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,8	-3,2	-0,4	-13
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	10,5	2,6	7,9	304
Betriebsergebnis	23,6	15,5	8	52
Nettozinsaufwand	-2,7	-3,4	-0,7	-21
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-8,3	-5,2	3,1	60
Konzernüberschuss	12,6	6,9	5,6	81
Konzernüberschuss je Aktie Unverwässert/verwässert (in €)	0,90 € ¹⁾	0,49 € ¹⁾	0,41	84

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2017: unverwässert/verwässert 14.029.013

Die Mieterträge lagen mit 22,1 Mio. € um 0,4 Mio. € bzw. 2% unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert aus der Veräußerung nicht strategischer Immobilien und aus Leerständen. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten stiegen um 0,5 Mio. bzw. 10% auf 5,6 Mio. € (Vorjahr 5,1 Mio. €), während die Betriebs- und Nebenkosten geringfügig um 0,3 Mio. € bzw. 4% auf 7,8 Mio. € fielen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen summierten sich auf 4 Mio. € und lagen mit 18% über dem Vorjahreswert. Das Nettovermietungsergebnis von 15,9 Mio. € lag somit um 0,2 Mio. € bzw. 1% unter dem Vorjahreswert von 16,1 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten fielen mit 2,8 Mio. € um 0,4 Mio. € bzw. 13% niedriger aus als im Vorjahr. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Personalaufwendungen und Beratungskosten. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen einschließlich des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 10,5 Mio. €, der um 7,9 Mio. € über dem entsprechenden Ertrag von insgesamt 2,6 Mio. € im Vorjahr lag.

Das Betriebsergebnis von 23,6 Mio. € übertraf somit den Vorjahreswert von 15,5 Mio. € um 52%.

Der Nettozinsaufwand lag mit 2,7 Mio. € hauptsächlich tilgungsbedingt um 0,7 Mio. € bzw. um 21% unter dem Vorjahreswert von 3,4 Mio. €. Der Vorjahreswert enthielt allerdings auch einen Sonderaufwand in Höhe von 0,3 Mio. € in Form der Rückzahlungsprämie für die von den Gläubigern der im Vorjahr platzierten Wandelanleihe gewünschten vorzeitigen Rückzahlung infolge des zum 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 12,6 Mio. € nach 6,9 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 0,90 € nach 0,49 € 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. Liquiditätsüberschüsse werden risikofrei auf Tagesgeldkonten angelegt.

Ferner werden die abgeschlossenen Darlehensverträge laufend auf mögliche Einsparungen bei den Zinsaufwendungen überprüft. Zur Absicherung der Zahlungsstromschwankungen von variabel verzinslichen Darlehen setzte die Gesellschaft in früheren Jahren fallweise derivative Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) ein und schließt dies auch für die Zukunft nicht aus. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte im Konzern.

Kapitalstruktur Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 127,6 Mio. € (Vorjahreswert: 120,6 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 64,2 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 191,7 Mio. € (Vorjahr: 182,3 Mio. €). Es entspricht rund 60 % der Konzernbilanzsumme von 319,6 Mio. € (Vorjahr: 57 % von 321,7 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 121,1 Mio. € (Vorjahr: 131,7 Mio. €):

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns						
Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 12/2017 [T€]	Valuta 12/2016 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	–	- 7.000	–	–	–
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	- 8.400	- 8.900	2,55 %	–	30.06.2019 E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	- 5.416	- 5.909	variabel	1,27 %	30.06.2019 E
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	- 2.560	- 2.636	1,55 %	–	30.03.2020
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	- 1.886	- 1.943	1,69 %	–	30.03.2020
FVAG	Volksbank Mittweida eG ⁴⁾	- 3.684	- 3.913	2,25 %	–	01.08.2026
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	- 1.764	- 1.831	2,50 %	–	31.03.2018
IC 15	Sparkasse Südholstein	- 7.042	- 7.269	2,71 %	–	30.01.2018
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	- 139	- 139	–	–	–
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	- 942	- 942	–	–	–
BBV 08	Unicredit Bank AG	- 7.748	- 8.556	variabel	2,60 %	30.09.2025 E
BBV 10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	- 22.141	- 20.409	3,90 %	–	30.11.2019
BBV 10	Unicredit Bank AG	- 21.982	- 23.257	variabel	2,37 %	31.03.2018
BBV 10	Unicredit Bank AG	- 6.949	- 7.434	variabel	2,44 %	31.03.2018
BBV 14	DG Hypothekenbank AG	- 30.442	- 31.642	1,38 %	–	31.03.2020 E
Summe		- 121.095	- 131.680			

¹⁾ LTV 75 % // DSCR 120 %

²⁾ LTV 50 % // DSCR 120 %

³⁾ zins- und tilgungsfrei gestellt aufgrund Abtretung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreises für das verkaufte Objekt Erlangen

⁴⁾ LTV 52 % // Mindestjahresnettokaltmiete von 588.000,00 €

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 31. Dezember 2017; lediglich bei den mit „E“ gekennzeichneten Darlehen entsprechen die Daten der vereinbarten Endfälligkeit. Ansonsten gilt, dass die Darlehensgeber nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit neue Konditionen anzubieten haben.

Der erforderliche Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) für die grundpfandrechlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG beträgt 120 % der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 50 % bzw. 75 %. Beide Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

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

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscap) abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 79,0 Mio. € (Vorjahr: 79,5 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 42,1 Mio. € rund 35 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 52,2 Mio. € bzw. 40 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,37 % p.a. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 2,1 % p.a. einem Anstieg um 12,7 %.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 18 Monate nach 16 Monaten im Vorjahr.

Liquidität Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 24,2 Mio. €. Sie lagen damit um 7,4 Mio. € bzw. 44 % über dem Vorjahreswert von 16,8 Mio. €.

Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit mit 18,6 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 9,5 Mio. €.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2017	2016
Konzernergebnis	12.571	6.909
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	- 11.229	- 2.205
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile)	8.279	5.226
Erträge aus dem Erwerb von Minderheiten	-	7
Übrige Anpassungen	8.959	- 454
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	18.580	9.483

Der Mittelzufluss aus übrigen Anpassungen von 9 Mio. € (Vorjahr: -0,4 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus dem Ausgleich des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile der BBV09.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 11,6 Mio. € nach 12,1 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte im Jahr 2017 aus Einzahlungen infolge der Veräußerungen von Immobilien in Höhe von insgesamt 15,3 Mio. € (Vorjahr: 19,8 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen bzw. Umbauten von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2017	2016
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	11.642	12.066
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22.806	-20.801
Veränderung der liquiden Mittel	7.416	748
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.776	16.028
Liquide Mittel am Ende der Periode	24.192	16.776

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 22,8 Mio. € (Vorjahr: 20,8 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 10,6 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 12,5 Mio. €). Ferner belief sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2016 auf 5,6 Mio. € (Vorjahr 3,5 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen auf 5,5 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €).

Vermögenlage

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, die hauptsächlich das „Discounted Cash Flow-Verfahren“ anwenden. Weitere Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den Konzernanhangangaben Nr. 2 und 6.

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	291.048	91	296.907	92	-5,9	-2
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	28.569	9	21.237	7	7,3	35
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	3.600	1	-3,6	-100
Aktiva Gesamt	319.617	100	321.744	100	-2.127	-1

Die Bilanzsumme sank im Vorjahresvergleich um 1 % auf 319,6 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 291 Mio. € summierten sich auf 91 % der Aktiva (Vorjahr: 296,9 Mio. € bzw. 92 %). Sie entfielen zu ca. 99 % bzw. 290,9 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 97 % bzw. 286,9 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 28,6 Mio. € (Vorjahr: 21,2 Mio. €) enthielten mit 24,2 Mio. € rund 84 % liquide Mittel (Vorjahr 16,8 Mio. €). Rund 2,2 Mio. € (8 %) nach 2,6 Mio. € im Vorjahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Rund 2,2 Mio. € (8 %) bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr 1,9 Mio. €). Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf den Ausgleich des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile der BBV09 zurückzuführen.

Passiva	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	in T€	in%	in T€	in%	in T€	in%
Eigenkapital Mutterunternehmen	127.550	40	120.590	37	6.960	6
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	64.153	20	61.708	19	2.445	4
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verb.	111.337	35	123.289	38	-11.952	-10
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt	175.490	55	184.997	57	-9.507	-5
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	16.577	5	16.157	5	-420	-3
Verbindlichkeiten Gesamt	192.067	60	201.154	63	-9.087	-5
<i>Davon Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>121.095</i>	<i>38</i>	<i>131.680</i>	<i>65</i>	<i>-10.585</i>	<i>-8</i>
Passiva Gesamt	319.617	100	321.744	100	-2.127	-1

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 40 % (Vorjahr: 37 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 60 % (Vorjahr: 63 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 64,2 Mio. € (nach 61,7 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 entsprechende Konzern-Eigenkapital erhöhte sich auf 191,7 Mio. € bzw. auf 60 % der Bilanzsumme (angepasster Vorjahreswert: 182,3 Mio. € bzw. 57 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 121,1 Mio. € auf 38 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 131,7 Mio. € bzw. 41 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 10,6 Mio. € bzw. 8 % gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus der vorzeitige Tilgung des Darlehens bei der Capital Bank GRAWE Group, Graz i.H.v. 7 Mio. € sowie aus regelmäßiger Tilgung und verkaufsbedingten Sondertilgungen, vermindert um neu aufgenommene Darlehen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 9,5 Mio. € (Vorjahr 9,3 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

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

Zum 31. Dezember 2017 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 290,9 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 191,7 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 65,9 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	2017		2016	
	in T€	in%	in T€	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	290.911	–	286.942	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	3.600	–
Unbewegliches Vermögen	290.911	100,0	290.542	100,0
Eigenkapital	127.550	–	120.590	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	64.153	–	61.708	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	191.703	65,9	182.298	62,7

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie Zum 31. Dezember 2017 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 127,6 Mio. € (Vorjahr: 120,6 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 9,09 € je Aktie nach 8,60 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	290.911	290.542
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	24.496	27.322
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-64.153	-61.708
Finanzverbindlichkeiten	-121.095	-131.678
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.609	-3.888
Net Asset Value	127.550	120.590
Net Asset Value je Aktie (in €)	9,09	8,60

EPRA-NAV je Aktie Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, welche die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes ergänzt. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl EPRA-NAV basiert auf dieser Richtlinie. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
NAV gemäß Konzern-Bilanz	127.550	120.590
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	–	–
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	–	–
EPRA-NAV	127.550	120.590
EPRA-NAV je Aktie (in €)	9,09	8,60

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die deutsche Wirtschaft wird auch im Jahr 2018 ihren Aufschwung kräftig fortsetzen. Die Büromärkte werden weiter zulegen, die Einzelhandelsmärkte dürften sich zumindest stabil entwickeln. Der deutsche Investmentmarkt wird angesichts hoher Nachfrage und unverändert guter Finanzierungsbedingungen auf hohem Niveau attraktiv bleiben.

Makroökonomisches Umfeld

Die Prognose der Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2018 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2018 von 2,4 %. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkt sich das freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld aus. Dies hat zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben eine solide Grundlage der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Der Beschäftigungsaufbau dürfte durch das knapper werdende Arbeitskräfteangebot jedoch etwas weniger schwungvoll verlaufen. Die Risiken und Chancen für die Wirtschaft sieht die Bundesregierung gegenwärtig ausgeglichener als in der jüngeren Vergangenheit, auch wenn Unwägbarkeiten weiterhin beachtlich bleiben.

Vermietungsmärkte

Nach Einschätzung der Analysten wird das große Bild am Büovermietungsmarkt auch im Jahr 2018 unverändert bleiben. Aufgrund der anhaltenden Flächennachfrage im Bürobereich wird sich der Trend eines sich verknappendem Flächenangebots fortsetzen, wodurch Sekundärstandorte in der Umgebung der sieben TOP Märkte profitieren werden.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland bleibt für die Investoren auch im Jahr 2018 angesichts des Fortbestandes der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentral Bank (EZB) attraktiv und wird daher weiterhin hohe Transaktionsvolumina aufweisen. Die Analysten erwarten ein Transaktionsvolumen für das Jahr 2018 in selbiger Höhe wie 2017 von 55 Mrd. €. Die Investorennachfrage wird auch in Sekundärstandorten zu einer weiteren Renditekompression und steigenden Kapitalwerten führen.

Quellen: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Jones Lang LaSalle, Colliers International

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2018

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.

Etwaige Sondereinflüsse, z.B. aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt. Abgesehen von einem geplanten Verkauf des Objekts Eisenhüttenstadt (BBV 10) zum 31. Dezember 2018 wird ein unveränderter Immobilienbestand angenommen.

Der Vorstand plant unverändert den Ausbau des Anteils der Fair Value REIT-AG an ausgewählten Tochterunternehmen und den Direkterwerb weiterer, bisher indirekt gehaltener Objekte.

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

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (EPRA-Ergebnis/FFO) im Jahr 2018 vor Minderheitsanteilen von 8,7 Mio. € bis 9,3 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,37 € bis 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2018 beträgt 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 38 % bis 41 % der FFO bzw. 90 % des geplanten HGB Jahresabschlusses für 2018.

Chancen und Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2018 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld das Bestands- und Beteiligungsportfolio wertschaffend weiterentwickeln zu können.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Ziele, Grundsätze und Methoden des Risikomanagements

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

Das Risikomanagementsystem ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. In die Risikostrategie der Gesellschaft sind auch die externen Dienstleister IC Immobilien Service GmbH (ICIS) und DEMIRE Immobilien Management GmbH eingebunden.

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value 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 hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung sowohl des Jahresabschlusses als auch des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Die Fair Value REIT-AG ist dabei in den Budgetierungsprozess nicht nur des direkten, sondern auch des mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes eingebunden, da sie über ihr Tochterunternehmen GP Value Management GmbH Komplementärfunktionen in den objekthaltenden Immobilienpersonengesellschaften ausübt und im Falle des Tochterunternehmens BBV08 als größter Anteilseigner auch ohne Vertretungsbefugnis an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers der Beteiligungsgesellschaften ICIS teilnimmt.

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

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess Das Risikomanagementsystem der Fair Value 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 ist der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschaltete Dienstleister ICIS eingebunden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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

Unternehmensstrategische Risiken

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

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

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

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

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z.B. 25 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 2,3 % unter bis rund 2,5 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2017. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6,5 Mio. € verschlechtern oder um 7,1 Mio. € verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 3,6 % unter oder 3,7 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2017. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10,5 Mio. € verschlechtern oder 10,8 Mio. € verbessern.

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

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

Rechtsstreitigkeiten Es besteht das Risiko, dass die Fair Value REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Im Geschäftsjahr 2017 waren im Konzern sechs Rechtsstreitigkeiten anhängig, von denen fünf nicht abgeschlossen sind. Zwei der Rechtsstreitigkeiten betreffen Objekte aus dem Direktbesitz.

In erster und zweiter Instanz verlor die Fair Value REIT-AG einen Rechtsstreit über Stellplatzfragen mit einem Büromieter im Objekt Bad Segeberg. Die Fair Value REIT-AG wurde zu Schadensersatzzahlungen verurteilt. Der Streitwert betrug 5.000,00 €. Derzeit wird geprüft, ob die Fair Value REIT-AG das mit der Vermietung beauftragte Maklerunternehmen daher auf Schadensersatzzahlung in Anspruch nehmen kann.

Eine Miteigentümerin des Objektes in Bad Bramstedt hat mehrere Beschlüsse der Miteigentümerversammlung vom August 2017 angefochten und in diesem Zusammenhang die Fair Value REIT-AG und alle anderen Miteigentümer verklagt. Der vorläufige Streitwert beträgt 11.939,75 €.

Die vier weiteren Rechtsstreitigkeiten betreffen Tochtergesellschaften des Fair Value REIT-AG-Konzerns.

Mit einer Mieterin im Objekt Celle (BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG) gab es Rechtsstreitigkeiten aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen. In einem Mediationstermin wurde vereinbart, einen Nachtrag zum Mietvertrag abzuschließen, in dem offene Punkte und deren Behebung geregelt werden sollen. Dieser Nachtrag wird derzeit erstellt.

Gegen eine Mieterin des zum BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG gehörenden Objektes Eisenhüttenstadt wird ein Rechtsstreit wegen rückständigen Mietforderungen geführt. Der Streitwert beträgt 35.000,00 €.

Ein Gesellschafter der IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG hat den auf der Gesellschafterversammlung vom 23. März 2017 erfolgten Verkaufsbeschluss über ein Fondsobjekt an die Fair Value REIT-AG angefochten. Der Streitwert beträgt 50.000,00 €.

Ein Gesellschafter der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG hat den auf der Gesellschafterversammlung vom 23. März 2017 erfolgten Verkaufsbeschluss der Fondsobjekte an die Fair Value REIT-AG angefochten. In erster Instanz wurde der Verkaufsbeschluss der Gesellschafterversammlung für nichtig erklärt. Derzeit läuft am Oberlandesgericht das Berufungsverfahren. Der Streitwert beträgt auch hier 50.000,00 €.

Personalrisiken Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeiter durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Leistung der Dienstleister DEMIRE Immobilien Management GmbH und IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2018 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“), Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value REIT-AG mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete 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. Eine etwaige Erhöhung der Zinsbelastung für die zum 31. Dezember 2017 bestehenden Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinsvereinbarungen im Konzern um z.B. 1%-Punkt würde eine Reduzierung des Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um insgesamt rund 0,4 Mio. € nach sich ziehen.

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

Sonstige Risiken

Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

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

Risiken der REIT-AG

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

Risiken aus dem REIT-Status

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

Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

Bewertung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

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

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

Zur Ermittlung der Bewertungsrisiken wurden die zum 31. Dezember 2017 von den Gutachtern ermittelten Marktwerte mit einem Abschlag von 2,5 % bzw. 5 % in Bezug auf das Direktportfolio und 5 % bzw. 10 % in Bezug auf die Tochterunternehmen berücksichtigt.

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

Die Maximalrisiken summieren sich bei dieser Vorgehensweise nach Abzug der Minderheitsanteile auf rund 19,4 Mio. €. Hiervon sind mit 16,4 Mio. € zu 85 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Netto Risiken summieren sich auf 6,1 Mio. €; mit einem Anteil von 5,8 Mio. € sind hierin zu 95 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Netto Risiken des Fair Value-Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,3 Mio. € eingeschätzt.

Der Vorstand erwartet daher in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2018 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Rating des Unternehmens

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

Chancenbericht

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

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

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

Vergütung des Vorstandes

Herr Ralf Kind

Für das Geschäftsjahr 2017, als auch das Geschäftsjahr 2018 wurde noch keine Vergütungsstruktur für das neue Vorstandsmitglied Ralf Kind festgelegt. Der Aufsichtsrat und Herr Kind befinden sich derzeit in laufenden Verhandlungen über eine vertragliche Regelung, insbesondere einen Umlagevertrag zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Fair Value.

Herr Stefan Herb

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde noch keine Vergütungsstruktur für das neue Vorstandsmitglied Stefan Herb festgelegt. Der Aufsichtsrat und Herr Herb befinden sich derzeit in laufenden Verhandlungen über eine vertragliche Regelung, insbesondere einen Umlagevertrag zwischen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Fair Value.

Herr Patrick Kaiser

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

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

Beendete Dienstverträge

Herr Frank Schaich

Am 29. Januar 2016 hatte der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Vertrag mit Herrn Schaich als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. Februar 2016 für drei Jahre geschlossen. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von 230.000 € erhielt Herr Schaich eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu 125.000 € pro Jahr. Entsprechend der Aufhebungsvereinbarung vom 31. Oktober 2016 wurden die vertraglichen Ansprüche von Herrn Schaich bis zum Ablauf des 31. März 2017 vollumfänglich erfüllt und die Tantieme für die gesamte Vertragslaufzeit vom 1. März 2016 bis zum 31. März 2017 zu 100 % sowie ein Jahresabgeltungsbetrag für die private Kranken- und Pflegeversicherung gewährt. Die virtuellen Aktienoptionsrechte wurden mit einem Betrag von 120.000 € abgegolten und im März 2017 beglichen. Des Weiteren erhielt Herr Schaich eine Ausgleichszahlung in Höhe der Hälfte der zuletzt bezogenen vertragsmäßigen Leistungen für einen Zeitraum von sechs Monaten, die in sechs gleichen Raten von April 2017 bis Oktober 2017 unter Aufrechnung anderweitiger Bezüge von Herrn Schaich in diesem Zeitraum ausgezahlt wurde. Bis zum 31. März 2018 wurden die Beträge der zu Gunsten von Herrn Schaich bestehenden rückgedeckten Pensionszusage von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG geleistet und der nach dem Vorstandsdienstvertrag zustehende Dienstwagen zur Verfügung gestellt.

Gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 1./14. März 2016 werden seit dem 1. März 2016 die kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen und Aufwandserstattungen von Herrn Schaich zu 70 % von der Gesellschaft und zu 30 % von der DEMIRE getragen. Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vom 31. Oktober 2016 vereinbarten Abgeltungsbeträgen für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr und pro rata temporis und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Die Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates entsprechend § 314 (1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 31 aufgeführt.

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 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, so dass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG indirekt über acht Tochterunternehmen insgesamt 77,70 % 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 8,17 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

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

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

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

Rückkauf eigener Aktien

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

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Vereinbarungen mit dem Vorstand im Falle eines Übernahmeangebots

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

Gräfelting, 25. April 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind



Stefan Herb

Konzernabschluss

- 46 Konzernbilanz
- 47 Gewinn- und Verlustrechnung
- 48 Gesamtergebnisrechnung
- 48 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 49 Kapitalflussrechnung
- 51 Konzernanhang

- 98 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 99 Bestätigungsvermerk

Konzernbilanz

Konzernbilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2017	31.12.2016
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	72	75
Sachanlagen	(5)	58	62
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	290.911	286.942
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	7	9.828
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		291.048	296.907
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2.223	2.578
Ertragsteuerforderungen	(10)	3	5
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(11)	2.151	1.878
Liquide Mittel	(12)	24.192	16.776
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		28.569	21.237
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	–	3.600
Aktiva, gesamt		319.617	321.744
Passiva			
Eigenkapital			
	(13)		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		-21	-22
Bilanzergebnis		103	-6.856
Eigene Anteile		-398	-398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		127.550	120.590
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	64.153	61.708
Finanzverbindlichkeiten	(15)	111.298	122.405
Sonstige Verbindlichkeiten	(16)	39	884
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		175.490	184.997
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(17)	393	645
Finanzverbindlichkeiten	(15)	9.797	9.275
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	3.817	3.233
Sonstige Verbindlichkeiten	(16)	2.570	3.004
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		16.577	16.157
Passiva, gesamt		319.617	321.744

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2017	2016
Mieterträge		22.105	22.542
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.630	5.080
Erbbauszinsen		-2	-6
Betriebs- und Nebenkosten	(21)	-7.782	-8.079
Sonstige Immobilienspezifische Aufwendungen	(21)	-4.030	-3.449
Nettomietserträge	(20)	15.921	16.088
Allgemeine Verwaltungskosten	(22)	-2.851	-3.162
Sonstige betriebliche Erträge		486	597
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.201	-208
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	(23)	-715	389
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		15.300	19.780
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-13.837	-19.328
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(24)	1.463	452
Bewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		10.807	4.293
Bewertungsverluste aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.041	-2.540
Bewertungsergebnis	(25)	9.766	1.753
Betriebsergebnis		23.584	15.520
Zinserträge	(26)	406	236
Zinsaufwendungen	(26)	-3.124	-3.611
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(14)	-8.279	-5.226
Finanzergebnis		-10.997	-8.601
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16	-10
Konzernergebnis		12.571	6.909
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	(28)	0,90/0,90	0,49/0,49

Gesamtergebnisrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
in T€	Anhang Nr.	2017	2016
Konzernergebnis		12.571	6.909
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus der Änderung von versicherungsmathematischen Annahmen	(7)	1	-6
Sonstiges Ergebnis, gesamt		1	-6
Gesamtergebnis		12.572	6.903

Es sind keine Beträge aus dem sonstigen Ergebnis in späteren Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien	Im Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Wertänderungsrücklage	Bilanzverlust	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2016	14.029.013	28.221	99.729	-16	-10.258	-398	117.278
Ausschüttung	-	-	-	-	-3.507	-	-3.507
Rückzahlung Wandelanleihe	-	-	-84	-	-	-	-84
Gesamtergebnis	-	-	-	-6	6.909	-	6.903
<i>Konzernergebnis</i>	-	-	-	-	6.909	-	6.909
<i>Sonstiges Ergebnis</i>	-	-	-	-6	-	-	-6
Stand am 31. Dezember 2016	14.029.013	28.221	99.645	-22	-6.856	-398	120.590
Ausschüttungen	-	-	-	-	-5.612	-	-5.612
Gesamtergebnis	-	-	-	1	12.571	-	12.572
<i>Konzernergebnis</i>	-	-	-	-	12.571	-	12.571
<i>Sonstiges Ergebnis</i>	-	-	-	1	-	-	1
Stand am 31. Dezember 2017	14.029.013	28.221	99.645	-21	103	-398	127.550

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 0,40 € je Aktie an Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgeschüttet. Im Vorjahr wurde eine Dividende von 0,25 € je Aktie ausgeschüttet.

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang Nr.	2017	2016
Konzernergebnis		12.571	6.909
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Zinsaufwendungen	(26)	3.124	3.611
Zinsertrag	(26)	-406	-236
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(5)	12	3
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(24)	-1.463	-452
Bewertungsergebnis	(25)	-9.766	-1.753
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen		-	-23
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen		-	7
Sonstige liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge		-	-848
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	(14)	8.279	5.226
Zinsausgaben	(26)	-3.120	-3.897
Zinseinnahmen	(26)	406	322
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	355	171
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	(7)	9.548	133
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	(17)	-255	-98
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		584	554
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	(16)	-1.289	-146
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit		18.580	9.483
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen		-130	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	-3.526	-7.678
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	(6)	15.300	19.780
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-2	-36
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit		11.642	12.066
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	(14)	-1.109	-400
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(14)	-5.500	-4.358
Aufnahme von Finanzschulden	(15)	2.329	13.671
Rückzahlung von Finanzschulden	(15)	-12.914	-26.123
Kosten der Kapitalerhöhung		-	-84
Dividendenzahlungen	(13)	-5.612	-3.507
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-22.806	-20.801
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	(12)	7.416	748
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	(12)	16.776	16.028
Liquide Mittel am Ende der Periode		24.192	16.776

Inhaltsverzeichnis

51	(1)	Allgemeine Informationen zum Unternehmen
		Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
51	(2)	Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden
61	(3)	Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
62	(4)	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes
		Angaben zur Bilanz
62	(5)	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
63	(6)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
66	(7)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (langfristig)
66	(8)	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
67	(9)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
67	(10)	Ertragsteuerforderungen
68	(11)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)
68	(12)	Liquide Mittel
69	(13)	Eigenkapital
70	(14)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern
72	(15)	Finanzverbindlichkeiten
74	(16)	Verbindlichkeiten
75	(17)	Rückstellungen
75	(18)	Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
75	(19)	Leasingverhältnisse
		Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
76	(20)	Nettomieteträge
76	(21)	Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen
77	(22)	Allgemeine Verwaltungskosten
77	(23)	Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt
78	(24)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten
78	(25)	Bewertungsergebnis
78	(26)	Zinsergebnis
79	(27)	Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
79	(28)	Ergebnis je Aktie
		Sonstige Angaben
80	(29)	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
84	(30)	Segmentberichterstattung
94	(31)	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)
96	(32)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
97	(33)	Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 wurde am 25. April 2018 durch den Beschluss der Unternehmensleitung zur Veröffentlichung freigegeben. Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der Fair Value REIT-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist die Würmstr. 13a in 82166 Gräfelfing. Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2 dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe 31 dargestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

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

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, sofern sie zum Stichtag Salden aufweisen.

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

Im Geschäftsjahr 2017 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
Änderungen an IAS 7	Kapitalflussrechnungen (Teil der Offenlegungsinitiative)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen
Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen
Diverse	Jährliche Verbesserungen (2014 bis 2016)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen

Die im Geschäftsjahr 2017 erstmals nach den Bestimmungen der Europäischen Union verbindlich anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Folgende Rechnungslegungsvorschriften wurden herausgegeben, sind aber noch nicht in Kraft getreten, weshalb noch keine Verpflichtung zur Anwendung besteht. Sofern die Rechnungslegungsvorschriften von der Europäischen Union anerkannt wurden (EU-Endorsement), wäre in der Regel eine freiwillige vorzeitige Anwendung möglich. Zum momentanen Zeitpunkt beabsichtigt der Konzern nicht, diese Standards vorzeitig anzuwenden.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
EU-Endorsement erfolgt		
IFRS 4 und IFRS 9	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 9	Finanzinstrumente	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 15 sowie Klarstellungen zu IFRS 15	Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Diverse	Jährliche Verbesserungen (2014 bis 2016)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Änderungen IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Änderungen IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
EU-Endorsement noch ausstehend		
IFRIC 22	Fremdwährungsgeschäfte und Vorauszahlungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRIC 23	Ungewissheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IAS 28	Langlebige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRS 17	Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Diverse	Jährliche Verbesserungen (2015 bis 2017)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

Im Juli 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board (IASB) den finalen Standard IFRS 9 Finanzinstrumente, der zu einer Ablösung des IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung führt. Der neue IFRS 9 Standard vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von

finanziellen Vermögenswerten. Daneben enthält er ein neues Risikovororgemodell, welches auch erwartete Verluste für die Berechnung der Risikovororgemodell berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die bereits im November 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge Accounting in den finalen IFRS 9 übernommen. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, retrospektiv anzuwenden.

Der Konzern geht davon aus, dass die Anwendung des IFRS 9 zu keinen wesentlichen Auswirkungen führen wird.

Im Mai 2014 veröffentlichte der International Accounting Standards Board (IASB) den Rechnungslegungsstandard IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen („Revenue from Contracts with Customers“). IFRS 15 regelt durch ein einheitliches 5-Schritte-Modell, dass Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst werden, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden erwartungsgemäß rechnen kann. Außerdem führt IFRS 15 umfangreiche, neue Anhangsvorschriften ein. Der neue Standard ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“, IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie alle dazugehörigen Interpretationen und ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden. Im April 2016 hat der IASB Klarstellungen zu IFRS 15 veröffentlicht, die die folgenden Themenbereiche betreffen:

- Identifizierung von Leistungsverpflichtungen (bezüglich der eigenständigen Identifizierbarkeit im Kontext des Vertrags),
- Prinzipal-Agenten-Beziehungen (bezüglich der Beurteilung der Beherrschung von Waren oder Dienstleistungen vor Übertragung an den Kunden),
- Lizenzen (bezüglich der Bestimmung der Art der erteilten Lizenz sowie zu umsatz- und nutzungsabhängigen Lizenzentgelten), sowie
- Übergangsvorschriften (bezüglich der praktischen Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung des Standards).

Das IASB hat im Januar 2016 den neuen Standard zur Leasingbilanzierung (IFRS 16 Leases) veröffentlicht. Dieser sieht für Leasingnehmer für die meisten Leasingverhältnisse den verpflichtenden Ansatz des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit vor. Für Leasinggeber gibt es hingegen lediglich geringfügige Änderungen im Vergleich zur Klassifizierung und Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IAS 17. IFRS 16 sieht sowohl für Leasingnehmer als auch für Leasinggeber erweiterte Anhangangaben vor und gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen.

Die Fair Value hat sich dazu entschlossen, neben IFRS 15, der für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden ist, IFRS 16 ab dem 1. Januar 2018 vorzeitig anzuwenden. Die Fair Value hat im Rahmen der durchgeführten Analysen nach IFRS 15/ IFRS 16 nachfolgend näher beschriebene Leistungsverpflichtungen identifiziert und gewürdigt. Mieterträge fallen im Rahmen von als Operate Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Dabei werden diese Umlagen als voll variabel angesehen und wären somit (aus Leasingnehmersicht) nicht als Teil der Leasingzahlungen zu kapitalisieren. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Insofern verbleibt es diesbezüglich beim auch schon bisher dargestellten Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten. Insofern führt die erstmalige Anwendung des Standard – auch hinsichtlich der

Abbildung sonstiger Ertragsströme (z.B. Verkauf von Immobilien oder Immobiliengesellschaften) – nur zu unwesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Bilanzierung.

Die vorzeitige Anwendung des IFRS 16 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value, da die Änderungen den Leasinggeber betreffend marginal sind. Die Fälle, in denen die Fair Value oder ihre Tochtergesellschaften als Leasingnehmer auftreten sind sehr gering und haben deshalb keinen wesentlichen Effekt. Die Fair Value klassifiziert einen Großteil der Erlöse aus Betriebskosten als Nicht-Leasingkomponenten, welche nach IFRS 15 zu bilanzieren sind. Grundsteuer und Versicherungen werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Die Gesellschaft ist zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die Betriebskosten, die als Serviceleistungen nach IFRS 15 zu behandeln sind, als Prinzipal auftritt.

Die Auswirkungen aus der Erstanwendung der genannten Standards werden voraussichtlich insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die Analyse dieser Auswirkungen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses in wesentlichen Teilen bereits abgeschlossen. IFRS 15 und IFRS 16 werden zum 1. Januar 2018 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode eingeführt. Der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung wird zum 1. Januar 2018 im Eigenkapital erfasst.

Alle weiteren neuen oder geänderten Standards haben keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da die Änderungen häufig nur der Klarstellung von Dokumentationen oder Ausweisfragen dienen bzw. keine Geschäftsvorfälle innerhalb des Konzerns betreffen.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2017. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),
- b) eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2017	31.12.2016
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 03“)	100,00	100,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 06“)	100,00	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 09“)	100,00	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 10“)	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV 14“)	100,00	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“)	62,23	62,23
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“)	58,22	58,22
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“)	57,37	57,37
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	53,95	53,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	51,12	50,01
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	48,27	48,17
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	46,18	45,16
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	42,02	42,02

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

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen wurden an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns angepasst.

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

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

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird.

Alle anderen Vermögenwerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation – Professional Standards (Januar 2014) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

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

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

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

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

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

Die Fair Value-Ermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgt anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow-Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z.B. Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

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

Finanzinstrumente Nach IAS 39 sind alle finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten in Kategorien zu klassifizieren. Auf der Basis der Klassifizierung bestimmt sich die Bilanzierung. Im Fair Value-Konzern finden die folgenden Kategorien Anwendung:

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die keiner anderen Kategorie zurechenbar sind.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten sind alle Finanzschulden, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt werden. In den Folgeperioden werden sie grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Dauer der Zinsbindung unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten sind ausschließlich Derivate mit einem negativen Marktwert, die nicht im „hedge accounting“ abgebildet werden. Seit Januar 2015 existieren keine derartigen derivativen Finanzinstrumente mehr im Konzern.

Marktübliche Käufe oder Verkäufe von Finanzinstrumenten werden zum Handelsstichtag bilanziert.

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

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

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

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folge-

perioden werden sie mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögenswerte Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz der Forderung eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cash Flows haben, die sich verlässlich schätzen lässt. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Stichtag für die wesentlichen Kunden auf Einzelbasis analysiert.

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

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

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

Rückstellungen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

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

(3) Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung

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

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung des Konzerns. Die Stimmrechte an den Gesellschaften BBV02, BBV10 und IC15 sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer die Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die Fair Value REIT-AG jeweils den größten Einzelgesellschafter bei den genannten Gesellschaften dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung führt zu dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnehmen kann, wie bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Höhe der Ausschüttung und die Auswahl des Objekt- bzw. Fondsverwalters und somit die relevanten Tätigkeiten dieser Gesellschaften bestimmen kann. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die Fair Value REIT-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50 % der abgegebenen Stimmen kommt. Bei Transaktionen im Rahmen von Objektveräußerungen wird dagegen auf eine qualifizierte 66 %- oder 75 %-Mehrheit der Stimmrechte abgestellt, jedoch stellt diese Transaktion keine wesentliche operative Tätigkeit dar. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Konzern hat, wie auch im Vorjahr, unabhängige Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2017 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung grundsätzlich anhand eines auf Discounted Cash Flow-Methoden basierten Bewertungsmodells vorgenommen. Grundstücke und Gebäude wurden auf Basis von marktbezogenen Daten bewertet; dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Bewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(4) Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2017					
in T€	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2017	290.911	–	–	290.911
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2017	–	–	–	–

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2016					
in T€	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2016	286.942	–	–	286.942
Zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte					
Gewerbeimmobilien in Deutschland	31.12.2016	3.600	–	–	3.600

Angaben zur Bilanz

(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen		
in T€	Immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
Anschaffungskosten		
Stand am 1. Januar 2016	212	38
Zugänge	–	37
Stand am 31. Dezember 2016	212	75
Zugänge	–	5
Stand am 31. Dezember 2017	212	80
Aufgelaufene Abschreibungen		
Stand am 1. Januar 2016	-134	-12
Zugänge	-3	-1
Stand am 31. Dezember 2016	-137	-13
Zugänge	-3	-9
Stand am 31. Dezember 2017	-140	-22
Buchwerte		
Stand am 1. Januar 2016	78	26
Stand am 31. Dezember 2016	75	62
Stand am 31. Dezember 2017	72	58

(6) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2016	64.274	276.039	340.313
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	86	8.165	8.251
Abgänge – Veräußerungen	-1.052	-8.903	-9.955
Umbuchungen	2.300	–	2.300
Umgliederung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	-5.843	-5.843
Stand am 31. Dezember 2016	65.608	269.458	335.066
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	3.554	3.554
Abgänge – Veräußerungen	-265	-35.949	-36.214
Stand am 31. Dezember 2017	65.343	237.063	302.406
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2016	-1.484	-51.035	-52.519
Aufwertungen	1.070	3.904	4.974
Abwertungen	-840	-1.700	-2.540
Umbuchungen	681	-2.981	-2.300
Abgänge – Veräußerungen	-385	2.403	2.018
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	2.243	2.243
Stand am 31. Dezember 2016	-958	-47.166	-48.124
Aufwertungen	1.060	9.747	10.807
Abwertungen	-850	-191	-1.041
Abgänge – Veräußerungen	55	26.808	26.863
Stand am 31. Dezember 2017	-693	-10.802	-11.495
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2016	62.790	225.004	287.794
Stand am 31. Dezember 2016	64.650	222.292	286.942
Stand am 31. Dezember 2017	64.650	226.261	290.911

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2017 handelt es sich um insgesamt 30 Objekte, wobei 27 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen. Gegenüber dem 31. Dezember 2016 hat sich die Zahl der Objekte im Saldo um zwei Objekte vermindert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ein Objekt aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG sowie eins aus dem Besitz der Tochterunternehmen veräußert.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Wesentliche Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit der Immobilien sowie vertragliche Verpflichtungen zu Verbesserungen an den Immobilien bestehen nicht. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beträgt 60 T€ (2016: 655 T€).

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-Jahreszeitraums wurden im Detail geplant; für die Zeit danach wurden nachhaltige Mietreinerträge zugrunde gelegt, deren Kapitalwert auf der Basis objektbezogener Kapitalisierungsraten und unter Berücksichtigung nach 10 Jahren anfallender geschätzter Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahreszeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden mit Diskontierungsraten auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert. Für das Grundstück in Chemnitz wurde der Bodenrichtwert herangezogen.

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

Vertragsmieten			
in €		31.12.2017	31.12.2016
Büro	Min	1,39	2,02
	Max	25,80	25,80
	Durchschnitt	7,71	7,34
Handel	Min	3,00	2,50
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	9,59	9,65
Sonstiges	Min	2,00	2,00
	Max	11,60	11,60
	Durchschnitt	4,95	4,80
Gesamt	Min	1,39	2,00
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	8,22	8,04

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

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	Büro	5,15–7,60	6,00–7,5	6,25–7,60
gewichteter Durchschnitt	6,42	6,49	6,98	7,04
Handel	5,40–8,00	5,60–7,90	5,90–8,95	6,10–8,50
gewichteter Durchschnitt	6,17	6,37	6,69	6,93
Sonstiges	7,10–7,60	7,30–7,80	7,60–8,10	7,80–8,30
gewichteter Durchschnitt	7,31	7,51	7,81	8,00

¹⁾ Quelle: Immobiliengutachten CBRE 2017, 2016

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

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z.B. 25 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 2,3 % unter (2016: 2 %) bis rund 2,5 % (2016: 2 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2017. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 6,5 Mio. € (2016: 6 Mio. €) verschlechtern oder rund 7,1 Mio. € (2016: 7 Mio. €) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 3,6 % unter (2016: 4 %) oder um rund 3,7 % (2016: 4 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2017. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 10,5 Mio. € (2016: 10 Mio. €) verschlechtern oder um rund 10,8 Mio. € (2016: 10 Mio. €) verbessern.

Von den 19 Immobilien (2016: 14) mit unveränderten oder gestiegenen Werten weisen zwei Objekte (2016: zwei) einen unveränderten Wert auf. Bei den restlichen 11 Objekten (2016: 19) mit gesunkenen Marktwerten befinden sich acht Objekte (2016: elf) im Direktbesitz.

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

Zukünftige Mieterträge		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
innerhalb eines Jahres	20.804	21.031
zwischen einem und fünf Jahren	57.908	58.235
nach mehr als fünf Jahren	31.098	34.740
Zukünftige Mieterträge, gesamt	109.810	114.006

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

(7) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (langfristig)

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	–	9.822
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	7	6
Sonstige Vermögenswerte, gesamt	7	9.828

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an BBV09 wurde durch den bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 mit 10,02 Mio. € festgestellt.

Das Auseinandersetzungsguthaben war fällig am 31. Mai 2016 und sollte gemäß Geschäftsplan der BBV09 in drei Jahresraten von 1 %, 1 % und 98 % zuzüglich Verzugszinsen von 4 % p.a. ab Fälligkeit ausgezahlt werden. Nach Auszahlung von 1 % der festgestellten Forderung im Geschäftsjahr 2016 wurde der Restbetrag der Forderung einschließlich aufgelaufener Zinsen am 29. Dezember 2017 vollständig ausgeglichen.

Mit Vertrag vom 10. Juli 2008 wurde eine bestehende Pensionszusage der IC Fonds GmbH zugunsten von Herrn Frank Schaich von der Fair Value übernommen. Für die Gesellschaft ergibt sich daraus eine leistungsorientierte Verpflichtung nach IAS 19. Für die erteilte Zusage ist eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen, die an den Begünstigten verpfändet ist und daher als Planvermögen mit dem Barwert der Verpflichtung (DBO) saldiert wird. Sich ergebende versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Objekt Krefeld („BBV06“)	–	3.600
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	–	3.600

Das Objekt Krefeld (BBV06) ist mit Übergang von Nutzen und Lasten nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 7. Februar 2017 abgegangen. Zum Abschlussstichtag bestanden keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

(9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen		
Noch nicht fällig	832	1.296
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	726	585
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	81	82
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	314	304
Fällig seit mehr als 360 Tagen	270	311
Wertberichtigte Forderungen	312	287
Mietforderungen, gesamt	2.535	2.865
Wertberichtigungen	-312	-287
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt	2.223	2.578

Die Forderungen gegenüber Mietern setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, der Weiterbelastung von Nebenkosten abzüglich getätigter Vorauszahlungen sowie der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten. Die nach Forderungshöhe zehn größten Mieter im Konzern sind für einen Außenstand von 725 T€ (2016: 1.182 T€) verantwortlich.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

Die Einzelwertberichtigungen betreffen ausschließlich überfällige Posten. Sie haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	2017	2016
Stand zu Beginn des Jahres	287	509
Zuführung	64	–
Inanspruchnahme	–	-168
Auflösung	-39	-54
Stand am Ende des Jahres	312	287

(10) Ertragsteuerforderungen

Es handelt sich um zu erstattende Quellensteuer auf Zinserträge.

(11) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.361	1.361
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	–	332
Übrige	214	136
Hinterlegte Sicherheit	7	7
Treuhandkonten	569	–
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	2.151	1.836
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	–	42
Sonstige	–	–
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	–	42
Vermögenswerte, gesamt	2.151	1.878

Zur Erläuterung der Forderung aus dem Auseinandersetzungsguthaben bei BBV09 verweisen wir auf Angabe 7.

Die Auszahlung des Kaufpreises für das Gewerbeobjekt Erlangen steht unter der Bedingung, dass die grundbuchlichen Einträge vollständig vollzogen werden. Mit einem Abschluss wird Mitte 2018 gerechnet.

(12) Liquide Mittel

Bei dem Tochterunternehmen BBV10 sind Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank in Höhe von 1.000 T€ (2016: 1.000 T€) verpfändet.

Alle weiteren liquiden Mittel umfassen ausschließlich Bankguthaben und Festgelder, die für nicht mehr als drei Monate angelegt sind.

(13) 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 2017 befanden sich 14.029.013 Aktien (2016: 14.029.013 Aktien) in Umlauf.

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

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

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

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

Bilanzgewinn nach HGB Der Hauptversammlung im Jahr 2018 wird auf Vorschlag des Vorstandes vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,34 € (2016: 0,40 €) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2017 in Höhe von 485.516,81 € (2016: 556.619,32 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 4.769.864,42 € (2016: 5.611.605,20 €) entspricht rund 90,76 % (2016: 91 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 1 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

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

(14) Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Entwicklung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern		
in T€	IC07	IC13
Stand am 1. Januar 2016	1.939	28
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (-)	80	28
Auszahlungen	–	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–
Stand am 31. Dezember 2016	2.019	56
Ergebnisanteil – Aufwand (+)/Ertrag (-)	432	-19
Zugang/Abgang	–	–
Auszahlungen	-2.207	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–
Stand am 31. Dezember 2017	244	37

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital von einzelnen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2017 und stellen entweder einen Gewinn (-) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.

BBV06	BBV08	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt
5.359	9.195	3.106	9.141	158	12.314	19.906	61.160
153	153	-42	1.562	-8	1.607	1.693	5.226
-2.953	-	-	-561	-	-	-823	-4.351
-2	-61	-	-	-	-113	-151	-327
2.557	9.287	3.064	10.142	150	13.808	20.625	61.708
-162	1.303	156	1.103	-10	1.463	4.013	8.279
-	-	-	-	-	-130	-	-130
-1.914	-	-	-563	-	-	-816	-5.500
-	-	-	-35	-	-54	-115	-204
481	10.590	3.220	10.647	140	15.087	23.707	64.153

(15) Finanzverbindlichkeiten

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	38.531	49.284
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	72.767	73.121
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	111.298	122.405
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	3.566	2.871
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	6.231	6.404
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	9.797	9.275
Finanzverbindlichkeiten, gesamt	121.095	131.680

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
Zwischen 1 und 2 Jahren	19.385	6.287
Zwischen 2 und 5 Jahren	43.673	63.762
Nach mehr als 5 Jahren	48.240	52.356
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	111.298	122.405

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2017 durchschnittlich 2,34 %, im Vorjahr 1,74 % p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf 2,39 %, im Vorjahr auf 2,48 % p.a.

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

Änderung der Schulden aus Finanzierungstätigkeit					
in T€	01.01.2017	Aufnahme	Rückzahlung	Um- gliederung Fristigkeiten	31.12.2017
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9.275	136	-2.235	2.621	9.797
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	122.405	2.207	-10.693	-2.621	111.298
Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit	131.680	2.343	-12.928	-	121.095

Die aufgelaufenen Zinsen wurden in diesem Geschäftsjahr in voller Höhe gezahlt.

Die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 121.095 T€ (2016: 131.680 T€) sind in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

Die Finanzverbindlichkeiten sind in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

Grundbuchlich gesicherte Rechte				
in T€		Pfandrechte/sonstige Sicherheiten	2017	2016
IC 12	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	2.500	2.500
IC 15	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	8.100	8.100
BBV 02	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	6.243	6.243
BBV 08	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	23.008	23.008
BBV 10	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	132.324	132.324
BBV 14	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen/Bürgschaft	38.649	38.649
Fair Value	Grundschild	Pacht/Mieteinnahmen	51.453	38.291

Bei dem Kredit der Aareal Bank AG (vormals Westdeutschen ImmobilienBank AG) hat alle zwei Jahre seit Dezember 2009 ein sog. Loan to Value-Test stattzufinden. Danach darf die Kreditvaluta jeweils 75 % (Fair Value) bzw. 50 % (IC 12) des Marktwertes der belehnten Immobilien nicht übersteigen. Ferner müssen die zukünftigen Nettomieteinkünfte den Kapitaldienst zu mindestens 120 % decken („debt service coverage ratio“ – DSCR). Bei Unterschreitung muss ein zu verpfändendes Festgeldkonto zur Deckung der Differenz angelegt werden oder es hat eine anteilige Tilgung in erforderlichem Umfang stattzufinden. Die Covenants für die Kredite wurden am 31. Dezember 2017 eingehalten.

Die LTV-Vorgabe für das Darlehen der Fair Value bei der Volksbank Mittweida eG beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes. Bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von sechs Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltmiete in Höhe von 588.000 € einzuhalten. Die Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag wie zum 31. 12. 2016 eingehalten.

Die BBV 14 hat gemäß Darlehensvertrag mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft eine DSCR von mindestens 110 % nachzuweisen. Ferner hat jährlich ein Loan to Value-Test stattzufinden. Danach darf das Verhältnis des gesamten Schuldsaldos des Darlehens zum aktuellen Marktwert des Beleihungsobjektes zum 30.04.2017 51,4 % nicht überschreiten. Bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. sämtliche Mietüberschüsse vierteljährlich auf einem separaten verpfändeten Konto zu hinterlegen. Die Covenants für den Kredit wurden am 31. Dezember 2017 wie im Vorjahr eingehalten.

Weitere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

(16) Verbindlichkeiten

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

Sonstige Verbindlichkeiten		
in T€	31.12.2017	31.12.2016
langfristig		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	39	865
Unterdeckung Pensionsplan	–	19
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	39	884
kurzfristig		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	669	1.171
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	410	693
Sonstige	812	493
Kreditorische Debitoren	293	312
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	255	153
Zinsverbindlichkeiten	73	69
Passive Rechnungsabgrenzung	58	66
Vergütungen Aufsichtsrat	–	47
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	2.570	3.004
Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt	2.609	3.888

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

(17) Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen			
in T€	Personalbereich	Prüfungs-/Beratungskosten	Gesamt
Stand am 1. Januar 2017	371	274	645
Zuführung	123	84	207
Inanspruchnahme	371	75	446
Auflösung	–	13	13
Stand am 31. Dezember 2017	123	270	393

(18) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern haftet bei vier Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von 1.899 T€ (2016: 0 €) bei der BBV 06, in Höhe von 1 T€ (2016: 2.801 €) bei der BBV 08, in Höhe von 1.352 T€ (2016: 1.104 T€) bei der BBV 10 und in Höhe von 984 T€ (2016: 1.882 T€) bei der BBV 14.

(19) Leasingverhältnisse

Finanzierungsleasingverhältnisse bestehen nicht. Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IAS 17 als Operating Leasing einzustufen. Die künftigen Mindestmieterträge sind in Konzernanhang Nr. 6 dargestellt.

Die Büroräume in Gräfelting waren während des Geschäftsjahres angemietet. Im Geschäftsjahr sind hierfür Aufwendungen in Höhe von 41 T€ entstanden. Aus der Laufzeit des Mietvertrages ergeben sich folgende zukünftige Verpflichtungen:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
innerhalb eines Jahres	30	30
zwischen 1 bis 5 Jahren	15	45
Mindestleasingzahlungen, gesamt	45	75

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(20) Nettomietserträge

Zuordnung der Nettomietserträge	2017			2016		
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	Gesamt	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	Gesamt
in T€						
Mietserträge	22.105	–	22.105	22.257	285	22.542
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.630	–	5.630	5.034	46	5.080
Erbbauszinsen	-2	–	-2	-6	–	-6
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen						
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden	-11.812	–	-11.812	-11.447	-81	-11.528
Nettomietserträge, gesamt	15.921	–	15.921	15.838	250	16.088

(21) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen

	2017	2016
in T€		
Energiekosten und Wasserverbrauch	2.648	2.406
Kosten der Objektverwaltung	1.073	1.413
Grundsteuern	801	810
Gartenpflege/Reinigung	615	596
Wartung und Betrieb technische Anlagen	499	619
Kosten Hausmeister	435	344
Bewachung	347	357
Übrige	285	149
Versicherungen	231	216
Gebäudereinigung	224	331
Nicht anrechenbare Vorsteuer	194	336
Straßenreinigung/Müllabfuhr	202	171
Sonstige Betriebskosten	85	151
Sonstige Objektkosten	82	112
Werbe- und Repräsentationskosten	61	68
Betriebskosten und Nebenkosten	7.782	8.079
Instandhaltungskosten	3.272	2.173
Kosten der Vermietung	421	639
Baubetreuung/Technische Gebäudeunterhaltung	337	637
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	4.030	3.449
Immobilenspezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	11.812	11.528

(22) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2017	2016
Personalkosten	674	693
Fondsverwaltungsgebühren	536	514
Rechts- und Beratungskosten	303	345
Nicht abziehbare Vorsteuer	297	354
Treuhandgebühren	275	268
Prüfungskosten	205	224
Rechnungswesen	178	138
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	133	271
Bürokosten	91	96
Wertgutachten	86	63
Übrige	73	196
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.851	3.162

(23) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt

in T€	2017	2016
Erträge		
Kostenerstattungen	211	292
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	209	215
Übrige	66	90
Erträge, gesamt	486	597
Aufwendungen		
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	- 79	- 168
Übrige	- 146	- 94
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung	- 113	–
Beratungsaufwendungen	- 830	–
Auflösung/Inanspruchnahme von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 33	54
Aufwendungen, gesamt	- 1.201	- 208
Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt	- 715	389

(24) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten

in T€	2017	2016
Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Kaufpreise)	15.300	19.780
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 887	- 338
Buchwerte	- 12.950	- 18.990
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, gesamt	- 13.837	- 19.328
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.463	452

Es handelt sich um eine Immobilie (2016: drei) aus dem Direktbesitz und zwei Immobilien (2016: vier) aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang in 2017 veräußert wurden.

(25) Bewertungsergebnis

in T€	2017	2016
Bewertungsgewinne	10.807	4.293
Bewertungsverluste	- 1.041	- 2.540
Bewertungsergebnis, gesamt	9.766	1.753

Das Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr ergibt sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag; aktivierte Umbaukosten in Höhe von 3.526 € (2016: 8.251 €) wurden gegengerechnet. Bewertungsverluste wurden bei acht Objekten (2016: 12) im Direktbesitz und drei Objekten (2016: sieben) im Beteiligungsbereich verzeichnet. Bewertungsgewinne ergeben sich bei fünf Objekten (2016: zwei) im Direktbesitz und 12 Objekten (2016: 15) im Beteiligungsbereich.

(26) Zinsergebnis

in T€	2017	2016
Zinserträge	406	236
Zinsaufwand Darlehen	- 3.124	- 3.255
Zinsaufwand Wandelanleihe	-	- 356
Zinsaufwand, gesamt	- 2.718	- 3.375

(27) Zusätzliche Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**Personalaufwand**

in T€	2017	2016
Gehälter	627	657
Soziale Abgaben	47	36
Personalaufwand, gesamt	674	693
davon Aufwand für Altersversorgung	12	12

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (2016: drei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2017 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand drei.

Honorare und Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers In 2017 sind Honorare für die folgenden Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, berechnet worden:

in T€	2017	2016
Abschlussprüfungen	181	198
Andere Bestätigungsleistungen	6	5
Sonstige Leistungen	18	21
Prüfungshonorare, gesamt	205	224

(28) Ergebnis je Aktie

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

		2017	2016
Konzernergebnis	in T€	12.571	6.909
Verwässerungseffekte	in T€	–	–
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	12.571	6.909
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück) für unverwässertes Ergebnis	in Stück	14.029.013	14.029.013
Wandelbare Aktien	in Stück	–	–
Verwässerungseffekte	in Stück	14.029.013	14.029.013
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,90/0,90	0,49/0,49

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Verwässerungseffekte bestanden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht.

Sonstige Angaben

(29) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

Beizulegende Zeitwerte Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumente stellen sich im Vergleich zu den Buchwerten wie folgt dar:

Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	31.12.2017		31.12.2016	
	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte	Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
in T€				
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.223	2.223	2.578	2.578
Sonstige Forderungen	2.158	2.158	11.706	11.706
Liquide Mittel	24.192	24.192	16.776	16.776
Aktiva, gesamt	28.573	28.573	31.060	31.060
Passiva				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten				
Minderheitsanteile	64.153	65.075	61.708	61.708
Finanzverbindlichkeiten	121.095	122.377	131.680	132.097
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.817	3.817	3.233	3.233
Übrige Verbindlichkeiten	2.609	2.609	3.888	3.888
Passiva, gesamt	191.674	193.878	200.509	200.926

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

Finanzrisikofaktoren Der Konzern ist durch seine Tätigkeit folgenden Finanzrisiken ausgesetzt: Marktrisiken, Zinsänderungsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht. Das Risikomanagement des Konzerns konzentriert sich dabei auf die von den Finanzmärkten ausgehenden Risiken und ist bestrebt, deren negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage möglichst gering zu halten.

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene auf der Grundlage vom Vorstand herausgegebener Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit der zentralen Finanzabteilung der IC Immobilien Gruppe wahrgenommen. Diese Abteilung ist bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister im Wesentlichen für die Tochterunternehmen des Konzerns tätig.

- a) **Marktrisiken** Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5% zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von -10,8 Mio. € (2016: -10,4 Mio. €) bzw. 10,8 Mio. € (2016: 10,5 Mio. €) führen.
- b) **Zinsänderungsrisiken** Der Konzern unterhält Tagesgeld- und Festgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt.

Die Zinsrisiken des Konzerns resultieren vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist der Konzern dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cash Flow-Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken wurden in Vorjahren in einigen Fällen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps bzw. Zinsscaps) abgeschlossen. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. -T€ 491 (2016: -T€ 558) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite.

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

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Das Risiko gewinnt aber im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit (z.B. beim Verkauf der finanzierten Immobilie) Bedeutung. Auf eine Absicherung dieses Risikos wird im Konzern verzichtet.

Der Konzern prüft regelmäßig, in welchem Umfang er Zinsänderungsrisiken ausgesetzt ist. Dabei werden verschiedene Szenarien durchgerechnet, in denen die Möglichkeit von Umfinanzierungen, die Verlängerung bestehender Finanzierungen und Zinssicherungen berücksichtigt werden.

- c) **Kreditrisiken** Kreditrisiken ergeben sich aus Forderungen gegen Mieter, aus der Stundung von Kaufpreisforderungen sowie aus der Anlage liquider Mittel. Der Konzern hat Richtlinien, nach denen Mietverträge nur mit Parteien abgeschlossen werden, die eine einwandfreie Bonität aufweisen. Die Bonität wird laufend überwacht. Die Mieterstruktur ist breit gefächert. Im Geschäftsjahr 2017 betragen die Mietausfälle berechnet auf Basis der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,45% (2016: 0,0%) der Mieterträge und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten.

Die Stundung eventueller Kaufpreisforderungen erfolgt generell auf gesicherter Basis; das rechtliche Eigentum wird erst nach vollständiger Bezahlung übertragen.

Derivative Finanzgeschäfte und Geldanlagen werden nur mit Finanzinstituten erstklassiger Bonität durchgeführt.

Das maximale Kreditrisiko für jede Klasse von Finanzinstrumenten ist auf die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte beschränkt.

d) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsmanagement Das Liquiditätsmanagement wird verantwortungsbewusst gehandhabt und umfasst die Aufrechterhaltung eines ausreichenden Finanzmittelbestandes. Es wird angestrebt, bei der Liquiditätsbeschaffung möglichst flexibel zu sein. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Die folgende Darstellung, die vom Vorstand im Rahmen des Liquiditätsmanagements verwandt wird, zeigt die Fälligkeiten der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten:

in T€	31.12.2017				31.12.2016			
	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 3–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 3–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren
Minderheitsanteile	–	–	–	64.153	–	–	–	61.708
Finanzverbindlichkeiten	9.797	19.385	43.673	48.240	9.275	6.287	63.762	52.356
Rückstellungen	393	–	–	–	645	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.817	–	–	–	3.233	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	2.570	39	–	–	3.004	475	397	12
Fälligkeiten, gesamt	16.577	19.424	43.673	112.393	16.157	6.762	64.159	114.076

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich grundsätzlich um die zu leistenden Zahlungen einschließlich Zinsen.

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

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

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

Konzern Eigenkapital-Quote			
		31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	in T€	127.550	120.590
Bilanzsumme	in T€	319.617	321.744
Eigenkapitalquote	in %	39,9	37,5

Der Konzern kann, abgesehen von der möglichen Thesaurierung von Gewinnen in Tochterunternehmen, die Kapitalstruktur nur begrenzt steuern, da mindestens 90 % eines handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG ausgeschüttet werden müssen. Als Mittel zur Verbesserung der Kapitalstruktur stehen daher im Wesentlichen die Ausgabe neuer Anteile (Kapitalerhöhung) und der Verkauf von Vermögenswerten zum Zweck der Schuldenreduzierung zur Verfügung.

Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist es ferner, die Anforderungen des REITG an die Eigenkapitalausstattung zu erfüllen, da es u. a. hiervon abhängt, ob die Gesellschaft dauerhaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Nach § 15 REITG muss das Eigenkapital mindestens 45 % des unbeweglichen Vermögens i.S.d. REITG betragen.

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	127.550	120.590
Minderheitsanteile	64.153	61.708
Eigenkapital gemäß § 15 REITG	191.703	182.298
Unbewegliches Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	290.911	286.942
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	3.600
Summe unbewegliches Vermögen	290.911	290.542
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG in %	65,9 %	62,7 %

(30) Segmentberichterstattung

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich "Direktinvestitionen" und "Tochterunternehmen", wobei für die Tochterunternehmen jeweils einzeln berichtet wird. Daneben bestehen Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region "Deutschland" tätig. Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

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

in T€	2017		2016	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	6.367	4.467	6.051	4.262
Tochterunternehmen	21.368	20.526	21.572	12.978
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	27.735	24.993	27.622	17.240
Ergebniswirksame Konsolidierungen	–	144	–	57
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	-1.569	–	-1.787
Nettozinsaufwand	–	-2.718	–	-3.375
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	-8.279	–	-5.226
Konzernergebnis	–	12.571	–	6.909

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

Mit folgenden Mietern wurden Mietumsätze in Höhe von jeweils mehr als 10 % des Gesamtumsatzes getätigt:

in T€	2017	2016
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	1.972	2.214
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.457	1.458
Übrige zwischen 5 % und 10 %	3.282	1.361
Übrige unter je 5 %	21.024	22.589
Mietumsätze, gesamt	27.735	27.622

Die Umsätze der Segmente teilen sich wie folgt nach objektbezogen ermittelten Hauptnutzungsarten auf:

in T€	2017		2016	
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen
Büro	3.799	4.924	3.893	6.335
Einzelhandel	290	16.444	–	15.237
Sonstiges	2.278	–	2.157	–
Umsätze, gesamt	6.367	21.368	6.050	21.572

Die **Segmentergebnisse** der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, dem Nettozinsaufwand und den Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern ermittelt. Diese Kennzahl wird dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns im Hinblick auf Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen zu einem Segment und der Bewertung seiner Ertragskraft berichtet.

In den Segmentergebnissen sind die nachfolgenden Ergebnisse aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus deren Veräußerung enthalten:

in T€	2017			2016		
	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Summe	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Summe
Bewertungsgewinne	1.060	9.747	10.807	1.070	3.223	4.293
Bewertungsverluste	-850	-191	-1.041	-840	-1.700	-2.540
Bewertungsergebnis	210	9.556	9.766	230	1.523	1.753
Veräußerungsgewinne (-verluste)	-18	1.481	1.463	-26	478	452
	192	11.037	11.229	204	2.001	2.205

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2017	Direktinvestitionen			
	in T€	FV AG	IC07	IC12
Mieterträge	5.222	645	560	–
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.145	358	228	–
Segmentumsätze	6.367	1.003	788	–
Erbauzinsen	–	–	-1	–
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.407	-365	-359	-18
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-675	-206	-310	–
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-82	-155	-60	-39
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	72	17	-54	12
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-18	1.685	–	–
Bewertungsgewinne	1.060	–	380	–
Bewertungsverluste	-850	–	–	–
Segmentergebnis	4.467	1.979	384	-45
Zentrale Verwaltungskosten	-1.553	–	–	–
Sonstige Aufwendungen	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	4.431	–	–	–
Nettozinsaufwand	-196	–	-45	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–
Jahresergebnis 2017	7.149	1.979	339	-45

Tochterunternehmen									
IC15	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
2.096	–	34	2.260	6.383	4.910	16.888	-5	22.105	
235	–	69	381	1.907	1.307	4.485	–	5.630	
2.331	–	103	2.641	8.290	6.217	21.373	-5	27.735	
-1	–	–	–	–	–	-2	–	-2	
-388	–	-92	-477	-2.973	-1.706	-6.378	3	-7.782	
-144	–	-24	-23	-1.728	-920	-3.355	–	-4.030	
-227	-18	-150	-152	-352	-340	-1.493	277	-1.298	
-44	–	-62	-128	-408	13	-654	-133	-715	
–	–	-204	–	–	–	1.481	–	1.463	
800	–	–	1.472	1.714	5.381	9.747	–	10.807	
–	–	–	–	-191	–	-191	–	-1.041	
2.327	-18	-429	3.333	4.352	8.645	20.528	142	25.137	
–	–	–	–	–	–	–	–	-1.553	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
–	–	–	–	–	–	–	-4.431	–	
-195	–	–	-215	-1.634	-435	-2.524	2	-2.718	
–	–	–	–	–	–	–	-8.279	-8.279	
–	–	–	–	–	–	–	-16	-16	
2.132	-18	-429	3.118	2.718	8.210	18.004	-12.582	12.571	

Ergebnisrechnung nach Segmenten 2016

in T€	Direktinvestitionen			
	FV AG	IC07	IC12	IC13
Mieterträge	4.945	745	597	-2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.106	304	375	58
Segmentumsätze	6.051	1.049	972	56
Erbbauszinsen	-	-	-1	-
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.444	-431	-461	44
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	-514	-289	-70	7
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-94	-60	-52	-35
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	59	67	1	-7
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-26	-	-	-
Bewertungsgewinne	1.070	40	-	-
Bewertungsverluste	-840	-	-400	-
Segmentergebnis	4.262	376	-11	65
Zentrale Verwaltungskosten	-1.777	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	6.306	-	-	-
Nettozinsaufwand	-898	-8	-80	-
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-
Jahresergebnis 2016	7.893	368	-91	65

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

in T€	31.12.2017		31.12.2016	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	82.720	-1.635	81.565	-
Tochterunternehmen	241.087	-5.789	242.465	6.552
Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt	323.807	-7.424	324.030	6.552
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	-4.190	327.041	-2.286	315.192
Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt	319.617	319.617	321.744	321.744

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Forderungen und liquiden Mitteln. Die nicht zugeordneten Vermögenswerte im abgelaufenen Geschäftsjahr bestehen aus den immateriellen Vermögenswerten und liquiden Mitteln der Geschäftsführungs-GmbH Co. KGs sowie der Komplementär-GmbH. Die Segmentverbindlichkeiten umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten und Minderheitsanteile sind unter den nicht zugeordneten Schulden ausgewiesen.

Tochterunternehmen									
	IC15	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	1.967	–	1.018	2.226	6.155	4.892	17.598	-1	22.542
	252	–	90	-1	1.475	1.421	3.974	–	5.080
	2.219	–	1.108	2.225	7.630	6.313	21.572	-1	27.622
	-1	–	-4	–	–	–	-6	–	-6
	-557	-5	-289	-512	-2.716	-1.706	-6.633	-2	-8.079
	-652	–	-172	-135	-1.116	-508	-2.935	–	-3.449
	-198	-8	-155	-233	-305	-316	-1.362	71	-1.385
	153	–	-24	26	174	-26	364	-34	389
	–	–	10	-236	–	–	-226	704	452
	2.250	–	–	300	1.044	270	3.904	-681	4.293
	–	–	-70	-749	-381	-100	-1.700	–	-2.540
	3.214	-13	404	686	4.330	3.927	12.978	57	17.297
	–	–	–	–	–	–	–	–	-1.777
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	-6.306	–
	-201	–	–	-320	-1.400	-471	-2.480	3	-3.375
	–	–	–	–	–	–	–	-5.226	-5.226
	–	–	–	–	–	–	–	-10	-10
	3.013	-13	404	366	2.930	3.456	10.498	-11.482	6.909

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2017					
	Direkt-				
	investitionen				
in T€	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	36	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.650	–	7.860	–	26.400
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	540	148	15	64	8
Ertragsteuerforderungen	3	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.177	123	24	87	88
Liquide Mittel	13.314	1.803	1.149	43	1.480
Zwischensumme Segmentvermögen	82.720	2.074	9.072	194	27.976
Anteile an Tochterunternehmen	60.901	–	–	–	–
„At equity“ bewertete Beteiligungen	–	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	143.621	2.074	9.072	194	27.976
Rückstellungen	-201	-11	-11	-44	-20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-654	-524	-274	-4	-134
Sonstige Verbindlichkeiten	-780	-445	-27	-86	-160
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-1.635	-980	-312	-134	-314
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-21.946	–	-1.764	–	-7.042
Verbindlichkeiten, gesamt	-23.581	-980	-2.076	-134	-7.356
Nettovermögen zum 31. Dezember 2017	120.040	1.094	6.996	60	20.620
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	-20.834	–	–	–	-6.815
kurz	-1.112	–	-1.764	–	-227
Finanzverbindlichkeiten	-21.946	–	-1.764	–	-7.042

Tochterunternehmen							
BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
-	-	-	-	-	24	70	130
-	-	31.800	83.551	76.650	226.261	-	290.911
-	-	-	-	-	-	-	-
-	42	245	791	355	1.668	15	2.223
-	-	-	-	-	-	-	3
1.363	184	248	68	165	2.350	-4.369	2.158
7	1.320	1.205	1.058	2.719	10.784	94	24.192
1.370	1.546	33.498	85.468	79.889	241.087	-4.190	319.617
-	-	-	-	-	-	-60.901	-
-	-	-	-	-	-	-	-
1.370	1.546	33.498	85.468	79.889	241.087	-65.091	319.617
-8	-25	-18	-14	-31	-182	-10	-393
-8	-136	-162	-1.480	-435	-3.157	-6	-3.817
-30	-115	-291	-874	-422	-2.450	621	-2.609
-46	-276	-471	-2.368	-888	-5.789	605	-6.819
-	-	-	-	-	-	-64.153	-64.153
-1.081	-	-7.748	-55.163	-30.442	-103.240	4.091	-121.095
-1.127	-276	-8.219	-57.531	-31.330	-109.029	-59.457	-192.067
243	1.270	25.279	27.937	48.559	132.058	-124.548	127.550
-	-	-6.896	-47.511	-29.242	-90.464	-	-111.298
-1.081	-	-852	-7.652	-1.200	-12.776	4.091	-9.797
-1.081	-	-7.748	-55.163	-30.442	-103.240	4.091	-121.095

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2016

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	43	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.650	9.140	7.480	–	25.600
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	481	190	108	69	62
Ertragsteuerforderungen	5	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.464	–	13	87	69
Liquide Mittel	3.922	26	938	44	1.290
Zwischensumme Segmentvermögen	81.565	9.356	8.563	200	27.021
Anteile an Tochterunternehmen	68.766	–	–	–	–
„At equity“ bewertete Beteiligungen	–	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	150.331	9.356	8.563	200	27.021
Rückstellungen	–447	–11	–9	–9	–20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–179	–69	–43	–3	–85
Sonstige Verbindlichkeiten	–994	–4	–23	–83	–38
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.620	–84	–75	–95	–143
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.821	–134	–1.906	–95	–7.412
Nettovermögen zum 31. Dezember 2016	118.510	9.222	6.657	105	19.609
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–29.086	–	–	–	–7.042
kurz	–1.115	–50	–1.831	–	–227
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269

Investitionen und Abschreibungen ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2017		2016	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
Direktinvestitionen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–	86	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	–12	36	–1
Direktinvestitionen, gesamt	5	–12	122	–1
Tochterunternehmen				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.526	–	8.165	–
Tochterunternehmen, gesamt	3.526	–	8.165	–
Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt	3.531	–12	8.287	–1

								Tochterunternehmen						
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern						
	-	-	-	-	-	24	70	137						
	-	-	30.000	78.802	71.270	222.292	-	286.942						
	-	3.600	-	-	-	3.600	-	3.600						
	-	123	29	1.198	318	2.097	-	2.578						
	-	-	-	-	-	-	-	5						
	1.361	47	16	30	66	1.689	-2.447	11.706						
	27	3.483	2.531	1.193	3.231	12.763	91	16.776						
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-2.286	321.744						
	-	-	-	-	-	-	-68.766	-						
	-	-	-	-	-	-	-	-						
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-71.052	321.744						
	-8	-33	-33	-24	-28	-175	-23	-645						
	-8	-179	-1.344	-1.224	-92	-3.047	-7	-3.233						
	-30	-275	-482	-1.402	-993	-3.330	436	-3.888						
	-46	-487	-1.859	-2.650	-1.113	-6.552	406	-7.766						
	-	-	-	-	-	-	-61.708	-61.708						
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680						
	-1.127	-487	-10.415	-55.950	-32.755	-110.281	-59.052	-201.154						
	261	6.766	22.161	25.273	42.130	132.184	-130.104	120.590						
	-	-	-7.748	-50.287	-30.442	-95.519	2.200	-122.405						
	-1.081	-	-808	-3.013	-1.200	-8.210	50	-9.275						
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680						

(31) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt (DEMIRE) besitzt einen Stimmrechtsanteil von 77,70 % (das entspricht 10.963.878 Stimmrechten).

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

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Für die Zeit ab dem 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2021 hat die Gesellschaft am 10./16. November 2016 mit der DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, einen Verwaltervertrag für die kaufmännische und technische Bewirtschaftung des direkt gehaltenen Grundbesitzes abgeschlossen. Die auf das Geschäftsjahr 2017 entfallende Vergütung betrug 223 T€ zzgl. Umsatzsteuer. Darüber hinaus wurden für die Vermittlung von neuen Mietern 13 T€ zzgl. Umsatzsteuer vergütet.

Vergütung des Vorstandes

in €	2017	2016
Frank Schaich		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE	43.048,38	184.272,31
Ausscheidungsbedingte Abfindungszahlung	43.095,00	226.100,00
Kostensersatz	4.590,47	–
Variable Vergütungen	–	141.410,70
Patrick Kaiser		
Feste Vergütungen	187.856,28	–
Sonderzahlungen	14.666,67	–
Nachzahlung für Vorjahr	31.329,38	–

Die Vergütung des Vorstandes Frank Schaich erfolgte mit Wirkung ab dem 1. März 2016 aufgrund seiner zusätzlichen Bestellung als Vorstandsmitglied der DEMIRE gemäß Vorstandsdienstvertrag mit der DEMIRE. Die dort geregelten kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen wurden durch Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 70 % von der Gesellschaft getragen. Entsprechendes gilt auch für die in der Aufhebungsvereinbarung zwischen Frank Schaich und der DEMIRE vom 31. Oktober 2016 vereinbarten Abgeltungsbeträge für die kurzfristigen vertraglichen und nachvertraglichen Vergütungsbestandteile und Nebenleistungen.

Weitere Erläuterungen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten.

Kredite und Vorschüsse Dem Vorstand wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstands eingegangen. Andere als die oben dargestellte Pensionszusage und beschriebene aktienbasierte Vergütung bestehen ebenfalls nicht.

Vergütung des Aufsichtsrats Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2017 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt 48 T€ (2016: 48 T€) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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

Aufsichtsrat

Name	Funktion im Aufsichtsrat	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Rolf Elgeti	Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 02.02.2015)	ab 01.02.2015 bis 30.11.2017	bis 10/2014 Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, Hamburg seit 11/2014 Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, Hamburg seit 11/2014 Gründer und Komplementär der Obotritia Capital KGaA, Potsdam seit 06/2015 Aufsichtsratsvorsitzender der 1801 Deutsche Leibrenten AG seit 07/2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Social Commerce SE
Markus Drews	Stellv. Vorsitzender	ab 01.03.2016 bis 30.11.2017	bis 12/2017 Vorstand (COO) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG seit 04/2016 stell. Vorsitzender des Aufsichtsrats bei BF Direkt AG, Stuttgart
Prof. Andreas Steyer		ab 01.03.2016 bis 04.09.2017	bis 06/2017 Vorstandssprecher der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Frank Hölzle	Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 01.12.2017	ab 14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG Basel seit 02/2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG seit 05/2015 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin 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 GmbH, Köln seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy GmbH, Berlin
Dr. Thomas Wetzel		ab 01.12.2017	seit 06/2003 Partner der Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küsnacht/Schweiz seit 05/2004 Präsident des Verwaltungsrates der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon/Schweiz seit 02/2017 Mitglied des Aufsichtsrates der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen seit 04/1998 Präsident des Verwaltungsrates der EBV Immobilien AG, Urdorf/Schweiz seit 06/2013 Vizepräsident des Verwaltungsrates der Energie 360° AG, Zürich/Schweiz seit 07/2013 Mitglied des Verwaltungsrates der Immobilien ETHZF AG, Zürich/Schweiz seit 06/2012 Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Investment Management AG, Zürich/Schweiz seit 09/2007 Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich/Schweiz seit 05/2005 Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich/Schweiz
Daniel Zimmer		ab 01.12.2017	seit 09/2016 Syndicus der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Derzeit bestellt zum
Frank Schaich, CEO	58	17.09.2007	31.03.2017
Patrick Kaiser, CFO	42	01.11.2016	28.02.2018
Ralf Kind, CEO	46	01.12.2017	30.11.2020
Stefan Herb, CFO	54	01.03.2018	28.02.2021

(32) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben die am 26. Februar 2018 von der AEPF III 15 S.à r.l. (die „Bieterin“) bekannt gegebene Entscheidung, den Aktionären der Gesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft (die „Fair Value-Aktien“) zu erwerben (das „Übernahmeangebot“), zur Kenntnis genommen.

Laut Bieterin, die nach eigenen Angaben eine Holdinggesellschaft ist, die durch Fonds kontrolliert wird, die ihrerseits verbundene Unternehmen der Apollo Global Management LLC (NYSE: APO) sind, beabsichtigt diese, als Gegenleistung je Fair Value-Aktie (der „Angebotspreis“) den höheren der beiden folgenden Durchschnittskurse anzubieten:

1. gewichteter durchschnittlicher inländischer Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten drei Monate vor dem Tag der Veröffentlichung der Bieterin,
2. gewichteter durchschnittlicher inländischer Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten sechs Monate vor dem Tag der Veröffentlichung der Bieterin.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) hat der Bieterin am 5. März 2018 mitgeteilt, dass

1. der gewichtete durchschnittliche inländische Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten drei Monate vor dem 26. Februar 2018 8,28 € beträgt und
2. der gewichtete durchschnittliche inländische Börsenkurs der Fair Value-Aktien während der letzten sechs Monate vor dem 26. Februar 2018 8,12 € beträgt.

Die Bieterin wird daher im Rahmen des Übernahmeangebots als Gegenleistung für den Erwerb der Fair Value-Aktien die Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 8,28 € je Fair Value-Aktie anbieten.

Die Angebotsunterlage für das Übernahmeangebot und weitere Informationen zu dem Übernahmeangebot wurden im Internet unter www.aepf-takeover-offer.de am 16. April 2018 veröffentlicht.

AEPF III 15 S.à r.l. hatte bei Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des freiwilligen öffentlichen Angebots am 26. Februar 2018 darüber hinaus die Absicht, mit diesem Angebot zugleich die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Fair Value REIT-AG den Antrag auf Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse stellen kann. Dieses hätte den Verlust des REIT-Status zur Folge. Der Vorstand der Fair Value REIT-AG hat allerdings mitgeteilt, dass er aufgrund der Regelungen in der Satzung der Fair Value REIT-AG und den auf den REIT-Status bezogenen Passagen in der Satzung gegenwärtig daran gehindert ist, den Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen. Die ursprüngliche Absicht der AEPF III 15 S.à r.l. mit diesem Angebot gleichzeitig ein Delisting-Angebot nach § 39 Börsengesetz (BörsG) zu unterbreiten, ist damit nicht umsetzbar. AEPF III 15 S.à r.l. hat daher von der Absicht, nach Vollzug dieses Angebots den Widerruf der Zulassung der Fair Value-Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zu veranlassen, vorerst Abstand genommen. AEPF III 15 S.à r.l. weist allerdings darauf hin, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt die Fair Value REIT-AG direkt oder über die Demire AG und die FVR-Beteiligungsgesellschaften veranlassen könnte, ein Delisting der Fair Value-Aktien durchzuführen. Gemäß § 39 BörsG müsste den Aktionären der Fair Value REIT-AG im

Zusammenhang mit einem Widerruf der Börsennotierung ein Delisting-Angebot gemäß § 39 Abs. 2 BörsG unterbreitet werden. Ein derartiges Delisting-Angebot könnte wertmäßig den Angebotspreis des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots entsprechen, aber auch niedriger oder höher ausfallen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft werden das Übernahmeangebot prüfen und danach dazu Stellung nehmen.

Am 27. Dezember 2017 stellte der Vorstand der Fair Value REIT-AG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bei der Frankfurter Wertpapierbörse einen Antrag auf den Wechsel vom Prime Standard in den General Standard. Der Wechsel des Börsensegments soll der Reduzierung des mit der Börsennotierung im Prime Standard verbundenen Zusatzaufwandes und Kosten dienen. Mit der Notierung der Fair Value Aktie im General Standard entfällt unter anderem die Pflicht zur Veröffentlichung von Quartalsberichten und der Berichterstattung in englischer Sprache. Die Fair Value REIT-AG wird weiterhin Halbjahresberichte und Jahresberichte in deutscher Sprache veröffentlichen. Der Wechsel und die Aufnahme des Handels der Aktien im General Standard erfolgte am 17. April 2018.

Am 10. April 2018 hat der Vorstand den Vertrag mit dem Designated Sponsor ODDO SEYDLER Bank AG zum 31. Mai 2018 gekündigt. Die Fair Value Aktien könnten damit die Berechtigung zum Handel im Xetra Segment verlieren und damit aus dem RX REIT All-Shares-Index und dem RX REIT Index herausfallen. Ein Designated Sponsoring stellt jedoch keine verbindliche Zulassungsvoraussetzung zum Handel an der Börse dar. Der Handel der Fair Value Aktie findet weiterhin an der Frankfurter Wertpapierbörse statt.

(33) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 31. Januar 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (<http://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Gräfelfing, 25. April 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind

Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb

Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Gräfelfing, 25. April 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind

Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb

Vorstand

Bestätigungsvermerk

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Gräfelfing, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und der Konzern-Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

2. Bewertung der Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und finanzielle Schulden

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt Finanzschulden werden bei Zugang entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert. Der Konzern hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Bewertung der Finanzschulden erfolgt unter Berücksichtigung angefallener Transaktionskosten entsprechend der Effektivzinsmethode. Aufgrund der materiellen Bedeutung der Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und finanzielle Schulden sowie aufgrund der Komplexität der Bewertung von Finanzinstrumenten war die Bewertung von Finanzinstrumenten ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen Wir haben bzgl. der Finanzschulden beurteilt, ob deren Klassifizierung den Vorschriften gemäß IAS 39 entspricht. Im Hinblick auf die Effektivzinsmethode zur Bewertung der Finanzschulden unter Berücksichtigung eventueller Transaktionskosten haben wir eine Nachberechnung vorgenommen und mit der Berechnung des Konzerns verglichen. Weiterhin haben wir den Umfang der Transaktionskosten analysiert. Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und finanzielle Schulden ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben Die Angaben zu den Finanzschulden sind in dem Konzernanhang enthalten unter der Überschrift „Finanzschulden“.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Juli 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Konzernabschlussprüfer der Fair Value REIT-AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Patrick Horbach.

München, den 25. April 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach	Ehrnböck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Compliance

- 106 Aufsichtsrat und Vorstand
- 109 Bericht des Aufsichtsrats
- 112 Bericht zur Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Frank Hölzle (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 9/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2018

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 05/2015 Aufsichtsrat der Westgrund AG, Berlin (Vorsitzender bis 12/17)
- 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 GmbH, Köln
- seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
- seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy GmbH, Berlin

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

Dr. Thomas Wetzel (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 12/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2018

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

- seit 06/2003 Partner der Wenger Plattner Rechtsanwälte, Küsnacht/Schweiz
- seit 05/2004 Präsident des Verwaltungsrates der Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon/Schweiz
- seit 02/2017 Mitglied des Aufsichtsrates der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 04/1998 Präsident des Verwaltungsrates der EBV Immobilien AG, Urdorf/Schweiz
- seit 06/2013 Vizepräsident des Verwaltungsrates der Energie 360° AG, Zürich/Schweiz
- seit 07/2013 Mitglied des Verwaltungsrates der Immobilien ETHZF AG, Zürich/Schweiz
- seit 06/2012 Präsident des Verwaltungsrates der VERIT Investment Management AG, Zürich/Schweiz

- seit 09/2007 Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich/Schweiz
- seit 05/2005 Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich/Schweiz

Dr. Thomas Wetzel (geb. 1956) ist seit 2003 Partner der Anwaltskanzlei Wenger Plattner in Zürich und Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht. 1988 bis 1997 arbeitete er bei der Intershop Holding AG in Zürich, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung. Er berät Klienten in Rechtsfragen des privaten und öffentlichen Baurechts sowie bei Käufen und Verkäufen von Liegenschaften. Als langjähriger Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG und als langjähriger Vorsitzender des Investment Committees der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland war er für bedeutende Immobilienportefeuilles mitverantwortlich. Thomas Wetzel ist als Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich tätig.

Daniel Zimmer (Mitglied des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 12/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2018

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

- seit 07/2015 Syndikusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

Daniel Zimmer (geb. 1977) ist seit Juli 2015 Syndikusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Herr Zimmer hat die Zulassung zum Rechtsanwalt infolge des Studiums der Rechtswissenschaften in Frankfurt am Main mit den Schwerpunkten Zivilrecht, Vertragsrecht, Wirtschaftsrecht und Handels- und Gesellschaftsrecht im Jahr 2007 erworben. Von 2007 bis 2010 war er für die PricewaterhouseCoopers AG in Frankfurt am Main als Rechtsanwalt im Bereich Financial Services tätig. Von 2011 bis 2015 wechselte Herr Zimmer zur Norddeutschen Landesbank – Girozentrale – nach Hannover in den Bereich Bank- und Kapitalmarktrecht der Rechtsabteilung. Herr Zimmer verfügt insbesondere über Fachkenntnisse im Bank- und Kapitalmarktrecht, Steuerrecht und in der Vertragsdokumentation des nationalen und internationalen Kreditgeschäfts.

Hon.-Prof. Andreas Steyer (Mitglied des Aufsichtsrates bis 4. September 2017)

Rolf Elgeti (Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 30. November 2017)

Markus Drews (Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 30. November 2017)

Vorstand

Ralf Kind (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 1. Dezember 2017

Laufende Bestellung bis zum 30. November 2020

Ralf Kind (geb. 1971) wurde mit Wirkung zum 1. Dezember 2017 für drei Jahre zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit 1. März 2017 Vorstand und CFO der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und wurde am 16. November 2017 zum CEO dieser Gesellschaft ernannt. Der ausgebildete Bankkaufmann und Diplom-Betriebswirt war bis 2016 Gründungsaktionär und CEO der Arbireo Capital AG und geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Lübke & Kelber GmbH. Von 2002-2013 war Herr Kind Director im Structured Finance Team von Barclays Capital, bevor er das Barclays Real Estate Investment Banking Team für Deutschland, Österreich, Schweiz und den Niederlanden geleitet hat. Von 1998-2001 war er als Principal Consultant für die PwC Unternehmensberatung GmbH in Frankfurt und für Price Waterhouse in Tokio tätig.

Stefan Herb (Finanzvorstand)

Erstmals bestellt am 1. März 2018

Laufende Bestellung bis zum 28. Februar 2021

Stefan Herb (geb. 1963) wurde mit Wirkung zum 1. März 2018 zum Vorstandsmitglied (CFO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit Oktober 2017 Prokurist der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften DIM GmbH (Property Management) und PRAEDIA GmbH (Facility Management). Herr Herb ist seit über 20 Jahren zugelassener Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Investment-, Gesellschafts- und Steuerrecht, ferner Dipl.-Kaufmann (Universität Regensburg). Bis September 2017 war Herr Herb als Senior Portfolio Manager bei der Arbireo Capital AG (Dr. Lübke & Kelber Gruppe) in der Neuproduktauflage tätig. Bei der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt/Main zeichnete er in den Jahren 2007 bis 2014 als Leiter Fondsmanagement Individualfonds verantwortlich, insb. seit 2010 als GmbH-Geschäftsführer und Board Member einer Aktienbeteiligung in zwei internationalen institutionellen Immobilienfonds. Weitere Stationen beinhalten Tätigkeiten im Fondsmanagement bei der REAL I.S., der IC Immobilien Gruppe und der Deutschen Bank, alle München. Herr Herb verfügt insbesondere über Fachkenntnisse in der Geschäftsfeldentwicklung, der Investmentstrukturierung sowie im Transaktionsmanagement.

Frank Schaich (Vorstandsvorsitzender bis 31. März 2017)

Patrick Kaiser (Finanzvorstand bis 31. März 2017, Alleinvorstand vom 1. April 2017 bis 30. November 2017, Finanzvorstand vom 1. Dezember 2017 bis 28. Februar 2018)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Fair Value REIT-AG operativ erneut sehr positiv entwickelt, so dass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,34 € je Aktie vorschlagen können.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2017 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgeführt und weiterhin gezielt in den direkt und indirekt gehaltenen Immobilien investiert.

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

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen die Überwachung und begleitende Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und seiner strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung des volatilen Kapitalmarktumfeldes.

Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden neun Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und die Zwischenberichte bzw. Zwischenmitteilungen erörtert.

Corporate Governance

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet.

Die zuletzt im Februar 2017 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrates überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 31. Januar 2018 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB wurde vom Vorstand am 31. Januar 2018 abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Prüfung und Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 2. Juni 2017 gewählten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2017 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 10. April 2018. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, so dass der Aufsichtsrat am 25. April 2018 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

Prüfung nach REIT-G

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

Veränderungen im Vorstand

Ralf Kind (geb. 1971) wurde mit Wirkung zum 1. Dezember 2017 für drei Jahre zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit 1. März 2017 Vorstand und CFO der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und wurde am 16. November 2017 zum CEO dieser Gesellschaft ernannt.

Herr Kaiser hat am 28. Februar 2018 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft sein Amt mit Wirkung zum Ablauf des selbigen Tages niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen. Die Niederlegung steht im Zusammenhang mit dem am 27. Februar 2018 von der Gesellschaft bekannt gegebenen öffentlichen Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.a.r.l. an die Aktionäre der Gesellschaft, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erwerben. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bedankt sich ausdrücklich für die von Herrn Kaiser geleistete Arbeit und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

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

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

Gräfelfing, den 25. April 2018

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hölzle', written in a cursive style.

Frank Hölzle

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht zur Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2017 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

Corporate Governance bedeutet die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im DCGK zusammengefasst sind, der zuletzt am 7. Februar 2017 aktualisiert wurde.

Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 31. März 2017 aus zwei Personen. Vom 1. April 2017 bis zum 30. November 2017 bestand der Vorstand aus einer Person. Seit dem 1. Dezember 2017 besteht er aus zwei Personen. Der Vorstand leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat derzeit drei Mitglieder. Er berät und kontrolliert die Unternehmensführung durch den Vorstand. Darüber hinaus erörtert der Aufsichtsrat die Zwischenberichte, prüft und stellt den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG nach HGB fest und billigt den Konzernabschluss nach IFRS. Wesentliche Entscheidungen der Unternehmensführung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2017 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrates bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2017 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

Transparenz und Information

Die Aktionäre der Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u.a. zu den folgenden Punkten gefasst:

Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers und der Mitglieder des Aufsichtsrates, Verwendung des Bilanzgewinns, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen.

Die Gesellschaft berichtet einschließlich des Geschäftsjahres 2017 viermal jährlich über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage. Die Öffentlichkeit wird unter Nutzung der Medien über die Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 31. Januar 2018 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (Fassung vom 7. Februar 2017) abgegeben:

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

- **D&O Versicherung:** Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vor (Ziffer 3.8 DCGK). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um die Mitglieder des Aufsichtsrats zu einem verantwortungsbewussteren Handeln anzuhalten, da diese ohnehin aufgrund ihres Amtes zu einem verantwortungsbewussten Handeln im Sinne der Gesellschaft verpflichtet sind, und dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts eventuell potenzielle Kandidaten für das Aufsichtsratsamt von der Übernahme des Amtes abhalten könnte.
- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates:** Für Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK). Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsrats-tätigkeit zur Verfügung stehen soll.

- **Ausschüsse:** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK).
- **Veröffentlichung Finanzinformationen:** Die Gesellschaft orientiert sich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen (Ziffer 7.1.2 DCGK).

116	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
118	Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz
120	Methodik der Immobilienbewertung
122	Einzelobjektinformationen zum Portfolio
126	Impressum

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2017 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2017 Folgendes:

§ 11 – Streubesitz der Aktien (mind. 15 %)

Zum 31. Dezember 2017 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 21,72 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 9. Januar 2018 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

§ 12 – Vermögens- und Ertragsanforderungen (mind. 75 % d. Aktiva bzw. d. Umsatzerlöse)

Zum 31. Dezember 2017 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs.2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf 290.911 T€. Dies entspricht 92,4 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von 315.008 T€.

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

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

§ 13 – Ausschüttungsanforderungen (mind. 90 % des Jahresüberschusses nach HGB)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 02. Juni 2017 wurde im Jahr 2017 eine Dividende von 0,40 € je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind 5.611.605,20 € oder 91,0 % des Bilanzgewinnes 2016.

Für das Geschäftsjahr 2017 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von EUR 0,34 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. 4.769.864,42 € auszuschütten, was 90,8 % des Jahresüberschusses nach HGB entspricht.

§ 14 – Ausschluss des Immobilienhandels (max. 50 % in fünf Jahren)

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2013 bis 2017) summierten sich auf 104,7 Mio. € und betragen somit 35,6 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von 294.076 T€. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2017 keinen Immobilienhandel betrieben.

§ 15 – Eigenkapital (mind. 45 % des unbeweglichen Vermögens)

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 auf 191.703 T€. Das entspricht 65,9 % des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von 290.911 T€.

§ 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende

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

Gräfelfing, 25. April 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind

Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb

Vorstand

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

An die Fair Value REIT-AG

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Fair Value REIT-AG, Gräfelring, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärungen des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2017 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5

REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2017 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2017 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 – 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2017 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 – 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

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

München, den 25. April 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach
Wirtschaftsprüfer

Ehrnböck
Wirtschaftsprüfer

Methodik der Immobilienbewertung

Verfahren und Annahmen

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde die CB Richard Ellis GmbH (CBRE) mit Sitz in Frankfurt beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2017 durchzuführen. CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation-Global Standards 2017 – Red Book, der Royal Institution of Chartered Surveyors.

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

„Fair Value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market at the measurement date.“

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

Der „Fair Value“, für Bilanzierungszwecke nach IFRS, ist inhaltlich gleichzustellen mit dem „Marktwert“, der wie folgt definiert ist:

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

(unverbindliche deutsche Übersetzung: „Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“)

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

Die Fair Value-Ermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Bodenwert bewertet. Das Discounted Cash Flow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Fair Value-Ermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

Einzelobjektinformationen zum Portfolio der Fair Value REIT-AG

Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2017

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31. 12. 2016 [T€]	Marktwert 31. 12. 2017 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Direktinvestitionen									
Appen Hauptstraße 56e/56 d	n/a	Büro	1975	1995	4.320	140	130	-10	-7,1
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.070	1.040	-30	-2,8
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Büro	1982	2007	5.152	8.450	8.400	-50	-0,6
Barmstedt Königstr. 19–21	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.390	1.340	-50	-3,6
Neumünster Kuhberg 17–19, Kieler Straße 1	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.200	15.200	–	–
Trappenkamp Am Markt 1	n/a	Büro	1985	2005	1.190	570	570	–	–
Wahlstedt Markt 1	n/a	Büro	1975	2005	1.848	830	980	150	18,1
Chemnitz Hartmannstraße 1	n/a	Sonstiges	2000	–	3.520	1.690	1.800	110	–
Dresden Königsbrücker Str. 121 a	n/a	Sonstiges	1997	–	8.574	9.730	9.760	30	0,3
Köln Marconistr. 4–8	n/a	Sonstiges	1990	–	13.924	3.710	3.890	180	4,9
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	n/a	Sonstiges	1996	–	14.727	7.460	7.320	-140	-1,9
Neubrandenburg Friedrich-Engels- Ring 52	n/a	Büro	1996	–	4.705	7.060	6.630	-430	-6,1
Potsdam Großbeerenstr. 231	n/a	Büro	1995	–	2.925	4.180	4.770	590	14,1
Meschede Zeughausstr. 13	n/a	Handel	1989	–	1.673	430	420	-10	-2,3
Waltrop Bahnhofstraße 20 a-e	n/a	Handel	1989	–	1.742	2.530	2.400	-130	-5,1
Zwischensumme Direktinvestitionen					76.301	64.440	64.650	210	0,3

Diskontie- rungs- zins 31.12.2017 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2017 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]
7,25	6,50	212	212	–	–	–	15	–	11,8	100,00
6,80	6,30	997	40	7,9	99,3	82	82	7,9	7,9	100,00
6,55	6,00	9.184	358	6,9	97,1	638	657	7,6	7,8	100,00
6,85	6,35	1.257	–	7,0	100,0	103	103	7,7	7,7	100,00
6,85	6,35	11.808	162	7,8	98,4	1.045	1.061	6,9	7,0	100,00
6,55	6,05	787	–	0,9	100,0	59	59	10,4	10,4	100,00
6,70	6,20	1.346	–	4,1	100,0	91	91	9,3	9,3	100,00
–	–	300	100	1,3	65,5	29	45	1,6	2,5	100,00
7,80	7,30	11.554	–	11,6	100,0	822	822	8,4	8,4	100,00
7,60	7,10	9.640	–	6,1	100,0	334	334	8,6	8,6	100,00
8,10	7,60	10.940	–	2,1	99,7	773	776	10,6	10,6	100,00
7,50	7,00	7.373	1.627	2,8	81,5	582	714	8,8	10,8	100,00
6,25	5,75	3.778	120	5,7	94,9	314	331	6,6	6,9	100,00
7,70	6,95	1.095	–	1,5	100,0	42	42	10,0	10,0	100,00
7,75	7,20	2.128	250	2,9	92,0	225	244	9,4	10,2	100,00
		72.399	2.870	6,2	95,6	5.139	5.377	7,9	8,3	

Bestandsportfolio zum 31. Dezember 2017

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m ²]	Marktwert 31. 12. 2016 [T€]	Marktwert 31. 12. 2017 [T€]	Veränderung [T€]	Veränderung [%]
Tochterunternehmen									
Chemnitz Hartmannstr. 3 a–7	IC 12	Büro	1997	–	4.226	7.480	7.860	380	5,1
Dresden Nossener Brücke 8–12	BBV 14	Büro	1997	–	4.134	6.370	8.750	2.380	37,4
Rostock Kröpeliner Str. 26–28	BBV 14	Handel	1995	–	7.479	64.900	67.900	3.000	4,6
Querfurt Nebraer Tor 5	BBV 08	Handel	1992	–	32.020	11.400	11.700	300	2,6
Zittau Hochwaldstraße/Mittelweg	BBV 08	Handel	1992	2016	48.840	18.915	20.100	1.185	6,3
Celle Vor den Fuhren 2	BBV 10	Handel	1992	–	21.076	6.930	7.170	240	3,5
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV 10	Handel	1993	2017	96.822	25.100	28.500	3.400	13,5
Genthin Altmärker Str. 5	BBV 10	Handel	1998	–	3.153	462	411	-51	-11,0
Langen Robert-Bosch-Str. 11	BBV 10	Büro	1994	–	6.003	14.200	15.200	1.000	7,0
Münster Hammer Str. 455–459	BBV 10	Handel	1991	–	15.854	7.340	7.310	-30	-0,4
Osnabrück Hannoversche Str. 39	BBV 10	Handel	1989	–	7.502	3.170	3.060	-110	-3,5
Lutherstadt Wittenberg Lerchenberg- str. 112/113, Annendorfer Str. 15/16	BBV 10	Handel	1994	–	20.482	21.600	21.900	300	1,4
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Str. 35	IC 15	Büro	1998	–	4.718	4.010	4.020	10	0,2
Chemnitz Am alten Bad 1–7, Theaterstr. 34a	IC 15	Büro	1997	–	3.246	5.990	6.080	90	1,5
Quickborn Pascallehre 15/15a	IC 15	Büro	1997	–	33.255	15.600	16.300	700	4,5
Zwischensumme Tochterunternehmen					308.810	213.467	226.261	12.794	6,0
Konzern, gesamt					385.111	277.907	290.911	13.004	4,7

Diskontie- rungs- zins 31.12.2017 [%]	Kapitalisie- rungs- zins 31.12.2017 [%]	Vermietbare Gebäude- fläche [m ²]	Leerstand [m ²]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	Vermietungs- grad nach Mietvertrag [%]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Annualisierte Potenzial- miete [T€]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Potenzial- mieten- rendite vor Kosten [%]	Durch- gerechnete Beteiligungs- quote [%]
7,25	6,25	8.380	2.441	2,6	72,5	464	640	5,9	8,1	53,95
7,50	7,00	8.791	1.625	2,2	78,6	618	787	7,1	9,0	51,12
5,90	5,40	19.307	791	4,5	95,7	4.246	4.437	6,3	6,5	51,12
7,50	6,90	9.331	–	4,7	100,0	984	984	8,4	8,4	58,22
6,20	5,65	17.421	322	11,2	94,2	1.304	1.384	6,5	6,9	58,22
7,40	6,90	10.611	–	6,3	100,0	587	587	8,2	8,2	46,18
8,10	7,60	30.543	10.435	5,9	76,8	2.308	3.006	8,1	10,5	46,18
8,95	7,95	1.275	282	0,8	95,5	64	67	15,5	16,2	46,18
7,50	6,90	13.681	3.992	2,9	75,3	1.075	1.428	7,1	9,4	46,18
7,50	6,90	7.353	–	1,1	100,0	716	716	9,8	9,8	46,18
8,50	8,00	4.207	–	1,7	100,0	329	329	10,8	10,8	46,18
6,50	6,00	14.710	754	5,2	96,3	1.688	1.753	7,7	8,0	46,18
7,60	7,10	5.845	–	0,6	100,0	462	462	11,5	11,5	48,27
6,70	6,10	5.110	210	2,7	96,1	448	466	7,4	7,7	48,27
6,50	6,00	10.570	–	4,2	99,4	1.223	1.231	7,5	7,5	48,27
		167.137	20.851	4,7	90,4	16.517	18.278	7,3	8,1	
		239.536	23.721	5,1	91,5	21.655	23.655	7,4	8,1	

Fair Value REIT-AG

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

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

Datum der Herausgabe: 26. April 2018

Vorstand

Ralf Kind (Vors.)
Stefan Herb

Aufsichtsrat

Frank Hölzle, Vorsitzender
Dr. Thomas Wetzel, stellvertretender Vorsitzender
Daniel Zimmer

Bildquellen

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht beinhaltet zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Es handelt sich dabei um Einschätzungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG und spiegeln dessen derzeitige Ansichten hinsichtlich künftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.