

<b>Kennzahlen Fair Value-Konzern</b>			
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Mieterträge	in T€	21.932	22.105
Nettommieterträge	in T€	18.114	15.921
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	37.779	23.584
Konzernergebnis	in T€	22.780	12.571
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) <sup>1)</sup>	in €	1,62	0,90
Bereinigter Konzernüberschuss/FFO	in T€	8.126	6.788
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert) <sup>1)</sup>	in €	0,58	0,48
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Langfristiges Vermögen	in T€	314.213	291.048
Kurzfristiges Vermögen	in T€	21.603	28.569
Bilanzsumme	in T€	335.816	319.617
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	146.158	127.550
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44	40
Unbewegliches Vermögen	in T€	314.160	290.911
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	219.243	191.703
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%)	in %	69,8	65,9
<b>Immobilienportfolio</b>			
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	29	30
Marktwerte der Immobilien	in Mio. €	314	291
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	22,2	21,7
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	24,0	23,7
EPRA-Leerstandsquote	in %	8,1	8,9
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,3	5,1
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,1	7,4
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	10,42	9,09
EPRA NAV je Aktie	in €	10,42	9,09
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		3	3

<sup>1)</sup> Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2018: 14.029.013 unverwässert/verwässert



- 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
- 18 Wirtschaftsbericht
- 29 Prognosebericht
- 31 Risikobericht
- 38 Chancenbericht
- 39 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns
- 41 Sonstige Angaben nach § 315a HGB

## Konzernabschluss

- 44 Konzernbilanz
- 45 Gewinn- und Verlustrechnung
- 46 Gesamtergebnisrechnung
- 46 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 47 Kapitalflussrechnung
- 49 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,

das Geschäftsjahr 2018 war für die Fair Value REIT-AG außerordentlich erfolgreich. Wir konnten erhebliche Fortschritte im Vermietungsbereich erzielen, haben unsere strategische Portfoliobereinigung weiter fortgesetzt und den Marktwert unseres gesamten Immobilienportfolios weiter deutlich gesteigert.



Ingo Hartlief, CEO



Stefan Herb, CFO

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in unseren Finanzkennzahlen mit einer signifikanten Gewinnsteigerung wider. Wir haben ein Betriebsergebnis erreicht, das mit 37,8 Mio. € gut 60 % über dem Wert von 2017 in Höhe von 23,6 Mio. € lag. Noch stärker war der Anstieg beim Konzernüberschuss: Nach Abzug von Minderheitsanteile ergab sich in 2018 ein Ergebnis von 22,8 Mio. € nach 12,6 Mio. € in 2017, was einem Plus von rund 81 % entspricht. Somit erreichten wir ein Ergebnis je in Umlauf befindlicher Aktie von 1,62 € nach 0,90 € ein Jahr zuvor.

Wir konnten unsere gesetzten Ergebnis-Ziele in 2018 sogar deutlich übertreffen. Die Funds from Operations (FFO) lagen 2018 vor Minderheiten bei 13,0 Mio. € nach 10,5 Mio. € in 2017 und nach Minderheiten bei 8,1 Mio. € nach 6,8 Mio. € ein Jahr zuvor. Ursprünglich hatten wir ein FFO vor Minderheiten von 8,7 Mio. € bis 9,3 Mio. € und nach Minderheiten von 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. € prognostiziert.

Diese Ergebnis-Steigerung ist uns unter anderem durch den Abbau von Leerständen und die erfreuliche Wertentwicklung des Immobilienportfolios sowie aufgrund von geringeren immobilienpezifischen Aufwendungen und niedrigeren Betriebs- und Nebenkosten gelungen. Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios belief sich zum Jahresende 2018 auf 8,1 % nach 8,9 % (like-for-like) zum Vorjahresende. Wir konnten Mietverträge langfristig verlängern; die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge stieg zum Bilanzstichtag auf 5,3 Jahre im Vergleich zu 5,1 Jahre ein Jahr zuvor. Wir haben in 2018 ein im Vergleich zum Vorjahr 14 % höheres Nettovermietungsergebnis von nun 18,1 Mio. € nach 15,9 Mio. € in 2017 erzielt.

Diese operativen Erfolge aufgrund unserer Investitionen und Vermietungsfortschritte führten zu einer positiven Entwicklung des Marktwertes unseres Bestandsportfolios. Obwohl wir eine Immobilie in 2018 verkauft haben und zum Jahresende 2018 entsprechend nur noch 29 Objekte (Vorjahr 30) zu unserem direkt und indirekt gehaltenen Gesamtportfolio gehörten, konnten wir den Marktwert auf insgesamt rund 314 Mio. € von 291 Mio. € im Vorjahr steigern. Positiv wirkte sich dabei auch das robuste Marktumfeld aus.

Trotz der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von insgesamt rund 4,8 Mio. € für das Geschäftsjahr 2017, die im Juni 2018 gezahlt wurde, lag das Konzerneigenkapital zum Bilanzstichtag 31.12.2018 mit 146,2 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau von 127,5 Mio. €. Dies entspricht einem Net Asset Value (NAV) je Aktie von 10,42 € nach 9,09 € am Jahresende 2017.

Die Fair Value REIT-AG verfügt über eine sehr solide Finanzstruktur, die sich auch in unserer bilanziellen Eigenkapitalquote von nun 44 % nach 40 % ein Jahr zuvor zeigt. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 69,8 % des unbeweglichen Vermögens von 65,9 % zum Jahresende 2017. Damit liegen wir weiter deutlich über der Vorgabe des REIT-Gesetzes, das eine Eigenkapitalquote von mindestens 45 % vorsieht.

Wir sind auch für die künftige Geschäftsentwicklung optimistisch. Unser Fokus bleibt die wertschaffende Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios sowie der Ausbau des Anteils an ausgewählten Tochterunternehmen und der Ausbau unseres Direktbesitzes.

Auf Basis des bestehenden Portfolios ohne Berücksichtigung eventueller Veränderungen des Direktbesitzanteils auf Konzernebene erwarten für das Geschäftsjahr 2019 operative Überschüsse (FFO) vor Minderheiten von 8,4 Mio. € bis 9,0 Mio. € und nach Minderheiten von 5,4 Mio. € bis 5,8 Mio. € bzw. 0,38 € bis 0,41 € je Aktie. Die Zieldividende für das Geschäftsjahr 2019 liegt bei 0,15 € je Aktie, was einer Ausschüttungsquote von 36 % bis 39 % der FFO bzw. 90 % des geplanten HGB-Jahresüberschusses für 2019 entspricht.

Wir möchten uns bei allen Aktionären für das Vertrauen in unsere Gesellschaft herzlich bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei unserer Unternehmensentwicklung weiter begleiten. Auch möchten wir uns bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und bei unseren Mitarbeitern für ihr Engagement bedanken.

Gräfelfing, 18. März 2019

Der Vorstand



Ingo Hartlief



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.

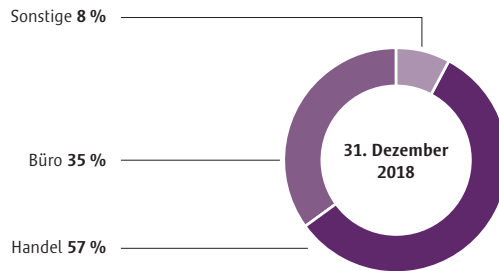
Zum 31. Dezember 2018 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 29 Immobilien (Vorjahr: 30 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 314 Mio. € (Vorjahr 291 Mio. €).

<b>Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2018</b>								<b>Anteil Fair Value REIT-AG</b>
Direktinvestitionen und Beteiligungen	Anzahl Objekte	Gesamtmiet- fläche [in m <sup>2</sup> ]	Annualisierte Vertragsmiete [in T€]	Marktwert 31. 12. 2018 [in T€]	EPRA- Leerstand [in %]	gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [in %]	Beteiligungs- quote [in %]
Segment Direktinvestitionen	14	71.642	5.226	71.110	3,6	5,8	8,0	100,0
Segment Tochterunternehmen	15	167.424	16.941	243.050	9,3	5,1	7,3	52,3
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>29</b>	<b>239.066</b>	<b>22.166</b>	<b>314.160</b>	<b>8,1</b>	<b>5,3</b>	<b>7,4</b>	<b>63,1</b>

Die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2018 lagen per Saldo um 23,8 Mio. € bzw. 8,2% über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten. Nach Abzug der aktivierten Investitionen in die Wertverbesserung vor allem der Immobilie in Langen verblieb ein ergebniswirksames Bewertungsergebnis von 23,1 Mio. €.

### Verteilung nach Nutzungsarten

in % der Potenzialmieten



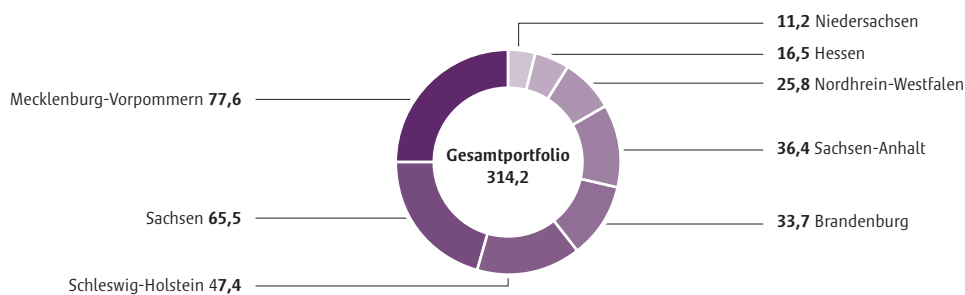
Das Bestandsportfolio generierte zum 31. Dezember 2018 rund 57 % der Potenzialmieten von insgesamt 24,0 Mio. € mit Immobilien, deren Hauptnutzungsart dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Rund 34 % der Potenzialmieten wurden mit der Hauptnutzungsart Büro erzielt, während 8 % durch sonstige Nutzungen erwirtschaftet wurden.

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 und dabei einen Schwerpunkt auf den Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds setzen.

### Regionale Verteilung der Immobilien (Gesamtportfolio)

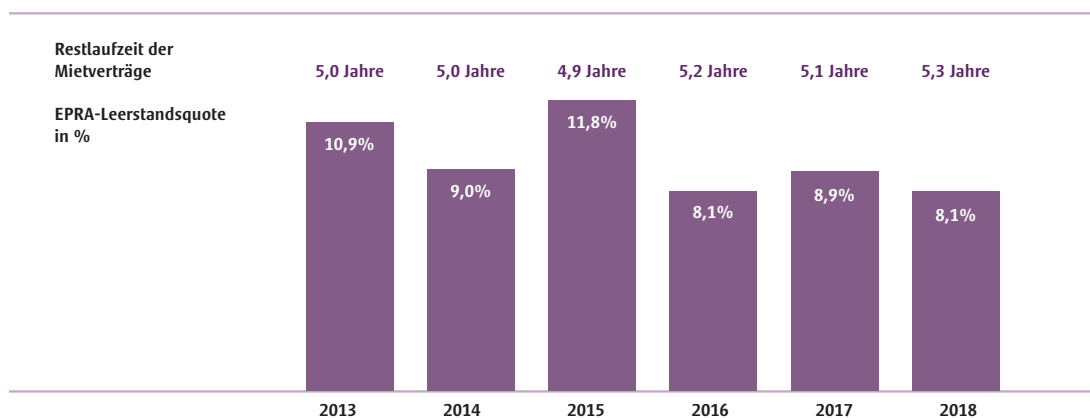
Marktwerte am 31. Dezember 2018 in Mio. €



# Gut positioniertes Portfolio

Das Portfolio des Fair Value-Konzerns hat auch im Geschäftsjahr 2018 von seiner Qualität und Substanz profitiert. Die EPRA-Leerstandsquote ist wieder um rund 1 %-Punkt gesunken und knüpft damit an die niedrigen 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 2018 standen bei einem EPRA-Leerstand von rund 8,9 % insgesamt 43 Mietverträge mit einem Mietvolumen von insgesamt rund 8 % der kontrahierten Vertragsmieten zur Anschlussvermietung an.

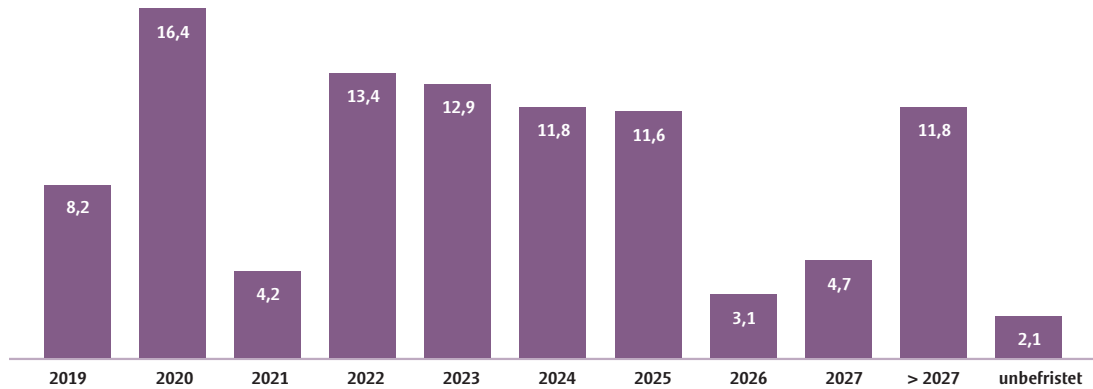
Mit aktivem Vermietungsmanagement konnte durch Neu- und Anschlussvermietungen zum Jahresbeginn 2019 die EPRA-Leerstandsquote des Gesamtportfolios der Fair Value REIT-AG auf 8,1% reduziert werden. Auch die gleichzeitig im Vorjahresvergleich auf 5,3 Jahre leicht gestiegene gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge ist Ausdruck der Immobilien- und Standortqualität des Bestandsportfolios.

Von derzeit insgesamt 538 Mietverträgen im Gesamtportfolio stehen im laufenden Geschäftsjahr 2019 insgesamt 47 Mietverträge zur Anschlussvermietung an. Sie repräsentieren einen Anteil von rund 8 % der zum 31. Dezember 2018 kontrahierten Vertragsmieten von 22,2 Mio. €.



### Mietende nach Jahr des Auslaufs

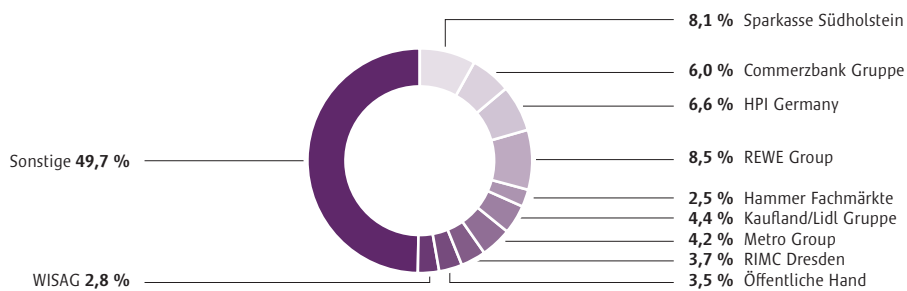
in % der Vertragsmieten, Stand: 31. Dezember 2018



Die zehn größten Mieter des Bestandportfolios sind für rund 50% der kontrahierten Mieten des Fair Value Konzerns verantwortlich. Große Einzelhandelsfilialisten wie REWE, EDEKA, Kaufland, Metro und Rossmann stellen mit rund 21% der kontrahierten Mieten den größten Anteil. Bankmieter (Sparkasse Südholstein, Commerzbank-Gruppe) folgen mit rund 14% an zweiter Stelle.

### Die 10 größten Mieter per 31. Dezember 2018

in % der Vertragsmiete



# Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte zeigten in 2018 deutliche Schwankungen. Für Verunsicherung der Anleger sorgten vor allem der Handelsstreit der USA mit China und der EU, die Sorge vor einer Abschwächung der globalen Wirtschaft und der anstehende Brexit. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen umfasst, sowie der Nebenwerteindex MDAX büßten auf Jahres-sicht ca. 18 % ein. Der Kleinwerteindex SDAX verlor in 2018 rund 20 %.

Der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG war im Berichtszeitraum ebenfalls von einer volatilen Entwicklung geprägt. Das Jahreshoch am Börsenplatz Frankfurt wurde jeweils am 22. und 29. Januar 2018 bei 8,70 € erreicht, während der tiefste Schlusskurs am 26. Juli 2018 bei 7,75 € markiert wurde. Zum Ultimo 2018 ging die Aktie der Fair Value REIT-AG in Frankfurt mit 8,00 € aus dem Handel; der Kurs lag damit rund 3,6 % unter dem Niveau des Vorjahres. Aufgrund der geringen Liquidität findet seit dem 8. Juni 2018 kein XETRA-Handel mehr statt.

## **Listing im General Standard**

Die Aktien der Fair Value REIT-AG sind seit dem 17. April 2018 im General Standard gelistet, zuvor notierten die Papiere im Prime Standard. Der Wechsel wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. Dezember 2017 bei der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt, um den mit der Börsennotierung verbundenen Aufwand zu reduzieren. Die Berichterstattung in englischer Sprache entfällt somit und es werden keine Quartalsmitteilungen mehr veröffentlicht. Details zum Geschäftsverlauf werden von der Fair Value REIT-AG aber auch weiterhin über Ad-hoc-Mitteilungen und Corporate News sowie Halbjahres- und Geschäftsberichte bekanntgegeben. Informationen zum Unternehmen und zur Aktie stehen zudem auf der Internetseite [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) zur Verfügung.

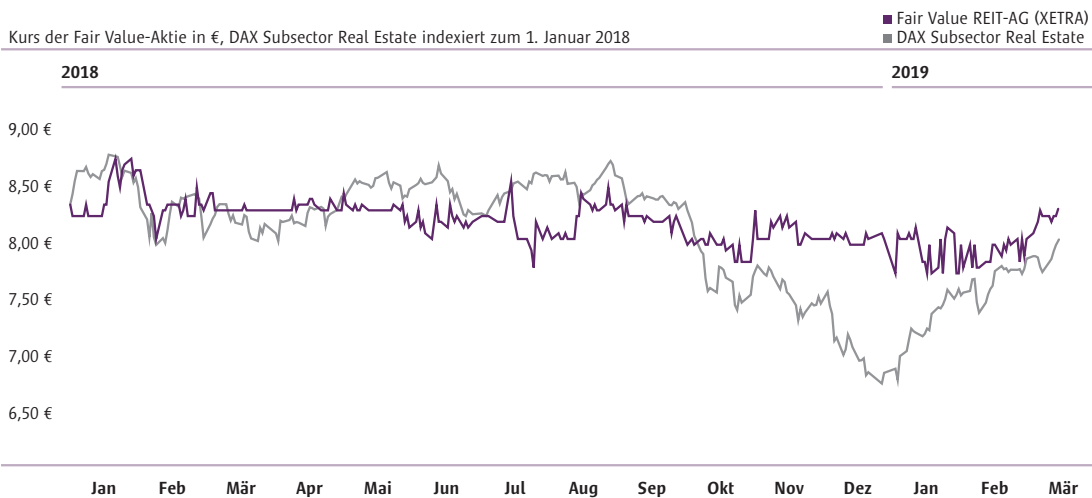
## **Hauptversammlung**

Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 8. Juni 2018 in München statt. Dabei wurde unter anderem die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,34 € je Aktie beschlossen. Des Weiteren wurden die Aufsichtsräte Frank Hölzle, Dr. Thomas Wetzel und Daniel Zimmer gewählt. Den Vorsitz des Gremiums hat Frank Hölzle inne; Dr. Thomas Wetzel ist der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende. Insgesamt wurden von der Hauptversammlung sämtliche Tagesordnungspunkte mit über 97 % der Stimmen angenommen.

### Übernahmeangebot

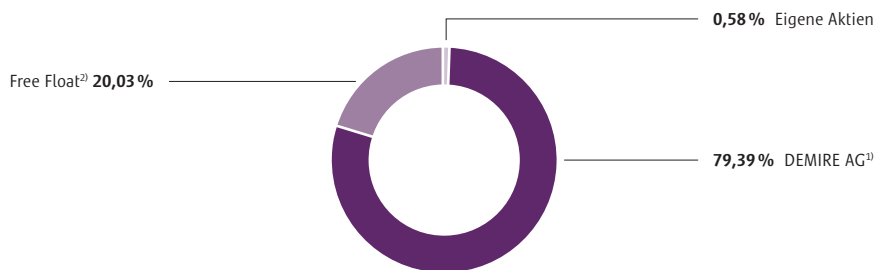
Am 16. April 2018 hat die AEPF III 15 S.á r.l., eine durch Apollo Global Management, LLC, gemanagte Gesellschaft, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Zahlung von 8,28 € je Aktie veröffentlicht. Im Rahmen der Fristen im April und Mai 2018 wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 238.064 Aktien der Fair Value REIT-AG angenommen, was ca. 1,69 % des Grundkapitals entspricht.

### Entwicklung der Fair Value-Aktie



### Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 31. Dezember 2018



<sup>1)</sup> 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 %

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

---

**Stammdaten**

Fair Value REIT-AG-Aktie	2018
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	15. November 2007
Hoch/Tief 2018 (Börse Frankfurt)	8,70 €/7,75 €
Marktkapitalisierung am 31. 12. 2018 (Basis: Frankfurt)	112 Mio. €
Marktsegment	General Standard (seit 17. April 2018, davor Prime Standard)
Handelsplatz General Standard	Frankfurt, XETRA bis zum 7. Juni 2018
Handelsplätze Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart
Zugehöriger Index	RX REIT All Share-Index

## Finanzkalender

---

**Finanzkalender**

Fair Value REIT-AG	
20. Mai 2019	Hauptversammlung in München
14. August 2019	Halbjahresbericht 2019

## Konzernlagebericht

Konzernergebnis 22,8 Mio. €  
(2017: 12,6 Mio. €)

Operatives Ergebnis (FFO)  
8,1 Mio. €  
(2017: 6,8 Mio. €)

Bilanzielle Eigenkapitalquote  
43,5 %  
(2017: 39,9 %)

REIT-Eigenkapitalquote 69,8 %  
(2017: 65,9 %)

---

# Inhaltsverzeichnis

## **13 Grundlagen des Konzerns**

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

## **18 Wirtschaftsbericht**

- 20 Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf
- 23 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

## **29 Prognosebericht**

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

## **31 Risikobericht**

- 31 Risikomanagementsystem
- 33 Einzelrisiken
- 37 Sonstige Risiken
- 37 Gesamtaussage zur Risikosituation des Unternehmens

## **38 Chancenbericht**

## **39 Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns**

- 39 Vergütung des Vorstandes
- 40 Vergütung des Aufsichtsrates

## **41 Sonstige Angaben nach § 315a HGB**

# Grundlagen des Konzerns

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

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

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

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

### Kennzahlen REIT-Kriterien

Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist jeweils zum Bilanzstichtag zu führen und vom Abschlussprüfer zu bestätigen. Die Bestätigung des Abschlussprüfers bezieht sich auf die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 auf Ebene der Fair Value REIT-AG (Streubesitz 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 2018 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

REIT-G	Kriterium	Anforderung	Ist-Größe Fair Value	
			31.12.2018	31.12.2017
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) <sup>1)</sup>	Mind. 15 %	20,0 %	21,7 %
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	94,1 %	92,4 %
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75 %	100,0 %	100,0 %
§ 13, Abs. 1	Ausschüttung an die Aktionäre – EA	Mind. 90 %	90,1 %	91,0 %
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50 %	25,6 %	35,6 %
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45 %	69,8 %	65,9 %

<sup>1)</sup> 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 2018 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 29 Immobilien (Vorjahr: 30 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 314 Mio. € (Vorjahr 291 Mio. €).

Die Steigerung der Marktwerte aufgrund des positiven Klimas auf den Immobilieninvestmentmärkten wurde durch den Abbau von Leerständen und die langfristige, wertsteigernde Verlängerung von Mietverträgen unterstützt.

Der Wertzuwachs ist ein Saldo aus Bewertungsverlusten in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. € bei drei Immobilien und Bewertungsgewinnen in Höhe von insgesamt 23,3 Mio. € bei 25 Immobilien. Dabei entfallen 12,3 Mio. € oder rd. 52 % des Bewertungsgewinns auf die Objekte in Dresden und Rostock (BBV 14), Lutherstadt-Wittenberg und Münster (BBV 10) sowie Neumünster (Direktbesitz). Ein Objekt blieb im Wert unverändert.

Die Vertragsmieten des Gesamtportfolios lagen zum 31. Dezember 2018 bei insgesamt 22,2 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,3 Jahren; der EPRA-Leerstand beträgt 8,1 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 24,0 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 8,9 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 23,6 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotential für den Leerstand (1,8 Mio. €) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen.

**Direktinvestitionen** Im Direktbesitz hält das Unternehmen zum Bilanzstichtag 14 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 15 Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 71.642 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 72.399 m<sup>2</sup>). Der leichte Rückgang resultierte aus dem Verkauf eines als Bankfiliale genutzten Objekts in Schleswig-Holstein (Trappenkamp).

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



Die Vertragsmieten dieser Immobilien lagen zum 31. Dezember 2018 bei insgesamt 5,2 Mio. € bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,8 Jahren; der EPRA-Leerstand beträgt 3,6 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 5,4 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 4,8 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 5,3 Mio. €).

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

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 15 Immobilien (Vorjahr: 15) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien von insgesamt 243,1 Mio. € zum 31. Dezember 2018 lagen per Saldo um 16,8 Mio. € bzw. um 7,4 % über den vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswerten von insgesamt 226,3 Mio. €.

Die kontrahierten Vertragsmieten der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2018 von insgesamt 16,9 Mio. € lagen vermietungsbedingt deutlich über dem vergleichbaren (like-for-like) Vorjahreswert von 16,5 Mio. €. Der EPRA-Leerstand beträgt 9,3 % bei einem Mietpotential bei Vollvermietung von 18,6 Mio. € (Vorjahr like-for-like: 10,1 % bei Mietpotential bei Vollvermietung von 18,3 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 Ingo Harlief und Herrn Stefan Herb aus zwei Personen.

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

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.

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 § 315d HGB i. V. m. § 289f HGB. Diese liegt ebenso wie die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) in der Rubrik Investor Relations/ Corporate Governance zum Download bereit.

## Steuerungssystem

Seit dem 1. November 2018 erfolgt die Bewirtschaftung des von der Gesellschaft direkt gehaltenen und des über die IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG und IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG indirekt gehaltenen Immobilienbestandes durch die STRABAG Property and Facility Services GmbH mit Sitz in Münster. Der restliche indirekt gehaltene Immobilienbestand sowie Teile des Rechnungswesens der Beteiligungsgesellschaften wird unverändert von der IC Immobilien Service GmbH verwaltet. Das Rechnungswesen der Gesellschaft und der IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG und IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG wird von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durchgeführt.

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 Nettomieteträge, die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der Fair Value REIT-AG aggregiert. Für die „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

Zwar wuchs im Berichtsjahr die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge, das Wachstum verlor aber deutlich an Schwung. Die Büroflächennachfrage zeigte eine weiterhin zwar hohe, aber aufgrund von Angebotsverknappungen weniger schwungvolle Dynamik. Die sieben größten deutschen Büromärkte („Big 7“) mussten im Berichtsjahr beim Büroflächenumsatz ein Minus von 10 % hinnehmen. Im Einzelhandelssegment sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten nahezu ausgeschöpft. Der gewerbliche Investmentmarkt verbuchte 2018 ein Rekordvolumen: Das Transaktionsvolumen belief sich auf EUR 60,3 Milliarden – ein Plus von gut 6 % gegenüber dem Vorjahr.

## Makroökonomisches Umfeld

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

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

## Immobilienmarkt in Deutschland

**Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Der deutsche Büromarkt entwickelte sich zwar weiterhin dynamisch, aber etwas weniger schwungvoll als im Vorjahr. Laut DIP – Deutsche Immobilien-Partner betrug der Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) 4,58 Mio. Quadratmeter; damit lag er unter dem Wert des Vorjahres (Vorjahr: 5,08 Mio. Quadratmeter). Beim Büroflächenumsatz verzeichneten die größten deutschen Büromärkte („Big 7“) 2018 ein Minus von 10 %.

Die Mieten stiegen auch im Berichtsjahr weiter an. Gründe waren die anhaltend hohe Nachfrage und die sinkenden Leerstände. In vielen Märkten wuchsen die Spitzenmieten allerdings deutlich langsamer als im Vorjahr. Was die Durchschnittsmieten betrifft, so stiegen diese beispielsweise in München um 10 %, während sie Hamburg nur um 2 % zulegten.

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

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

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

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

**Der Investmentmarkt** Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat mit einem Volumen von EUR 60,3 Milliarden erneut einen Rekord aufgestellt. Gegenüber dem Vorjahr legte er um 6 % zu. Rechnet man die Kategorie „Living“ (Mehrfamilienhäuser, Seniorenimmobilien und ähnliche Objekte) hinzu, summierte sich das Transaktionsvolumen sogar auf EUR 79 Milliarden. Wiederum waren im Berichtsjahr Büroobjekte die bevorzugte Anlageklasse. Ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen (inklusive „Living“) betrug rund 37 %. Auf Platz zwei lagen Wohnimmobilien mit 27 %. Einzelhandelsimmobilien belegten mit 13 % den dritten Platz – ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

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

## Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt, positive Entwicklungen im Vermietungsbereich erzielt und ihre operativen (FFO-) Ziele übertroffen.

So lag der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios zum 31. Dezember 2018 bei 8,1 % nach 8,9 % (like-for-like) zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag stieg auf 5,3 Jahre nach 5,1 Jahren zum Vorjahresende.

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

Der aus dem Verkauf von einem Objekt zu erwartende Rückgang des Marktwertes gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € wurde durch Wertzuwächse aufgrund des positiven Klimas an den Immobilienmärkten, welche durch wertschaffende Investitionen und Vermietungen im Bestandsportfolio unterstützt wurden, zum 31. Dezember 2018 bei Weitem überkompensiert.

Der Nettozinsaufwand lag mit 2,6 Mio. € um 0,1 Mio. € (4 %) unter dem Vorjahreswert von 2,7 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 22,8 Mio. € (Vorjahr 12,6 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 146,2 Mio. € (Vorjahr: 127,5 Mio. €) bzw. 10,40 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr 9,09 €). Die Bilanzsumme stieg zum Bilanzstichtag 2018 auf 335,8 Mio. € nach 319,6 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 auf 44 % (Vorjahr 40 %).

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 219,2 Mio. € bzw 65 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 60 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 69,8 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert 65,9 %) und lag damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %.

**Ergebnis (FFO) im Vergleich zur Planung** Für das Geschäftsjahr 2018 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichtes 2017 ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen in einer Bandbreite von 8,7 Mio. € bis 9,3 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 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. €.

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO in 2018 vor Minderheiten mit 13,0 Mio. € mit 3,7 Mio. € über dem konkretisierten oberen Planwert. Nach Abzug der Minderheitsanteile wurden FFO von rund 8,1 Mio. € erreicht, was mit 2,6 Mio. € über dem konkretisierten oberen Planwert lag.

Das ursprünglich prognostizierte FFO-Ergebnis beinhaltete Vermietungsaufwendungen, welche teilweise im Rahmen der Vermietungsaktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur im geringeren Umfang angefallen sind. Gleichzeitig wurden geplante Instandhaltungsmaßnahmen ebenfalls nicht in vollem Umfang realisiert. Dieses führte zu geringeren immobilienbezogenen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2018 als geplant.

**Ergebnis (FFO) im Vergleich zum Vorjahr** Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 18,1 Mio. € um rund 14 % über dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €. Der durch den Verkauf eines Objekts zu erwartende Rückgang der Mieteinnahmen wurde durch Neuvermietungen und Abbau des Leerstandes mehr als ausgeglichen. Die allgemeinen Verwaltungskosten lagen um 0,1 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert. Dabei wurden in der FFO-Berechnung Einmaleffekte bereinigt, welche im Wesentlichen die Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.á.r.l., dem Ausscheiden des Vorstands Patrick Kaiser und der Liquidation von Tochterunternehmen beinhalten. Ein positiver Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen konnte generiert werden. Dabei beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen von 0,4 Mio. € in dem vergangenen Geschäftsjahr keine Aufwendungen, für die eine Bereinigung vorgenommen werden musste.

Damit lag das bereinigte Betriebsergebnis mit 15,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 13,2 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand sank leicht, bedingt durch tilgungsbedingten Rückgang um 4 % auf 2,6 Mio. € (Vorjahr 2,7 Mio. €). Die FFO vor Minderheitsanteilen liegen mit 13,0 Mio. € über dem Vorjahreswert von 10,5 Mio. €.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter lagen mit 4,8 Mio. € um 30 % über dem Vorjahreswert von 3,7 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis (FFO) nach Minderheitsanteilen von 8,1 Mio. € liegt somit über dem Vorjahreswert von 6,8 Mio. €. Das entspricht 0,58 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 verlief damit sehr erfreulich und über unseren Erwartungen.

in T€	Bereinigung von Sondereffekten				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Sonstige	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
Mieterträge	21.932	–	–	–	21.932
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.389	–	–	–	5.389
Betriebs- und Nebenkosten/Erbbauzinsen	-7.267	–	–	–	-7.267
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	-1.940	–	–	–	-1.940
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>18.114</b>	–	–	–	<b>18.114</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.881	–	–	907	-2.974
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	431	–	–	–	431
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	26	-26	–	–	–
Bewertungsergebnis	23.089	–	-23.089	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>37.779</b>	<b>-26</b>	<b>-23.089</b>	<b>907</b>	<b>15.571</b>
Nettozinsaufwand	-2.609	–	–	–	-2.609
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>35.170</b>	<b>-26</b>	<b>-23.089</b>	<b>907</b>	<b>12.962</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-12.373	–	-7.704	-151	-4.820
Ertragsteuern	-16	–	–	–	-16
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>22.780</b>	<b>-26</b>	<b>-15.385</b>	<b>756</b>	<b>8.126</b>
Konzernergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	1,62 <sup>1)</sup>				0,58 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2018: 14.029.013 unverwässert/verwässert

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 immobilisenspezifische Aufwendungen	-4.030	–	–	–	-4.030
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>15.921</b>	–	–	–	<b>15.921</b>
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	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>23.584</b>	<b>-1.463</b>	<b>-9.766</b>	<b>882</b>	<b>13.237</b>
Nettozinsaufwand	-2.718	–	–	–	-2.718
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>20.866</b>	<b>-1.463</b>	<b>-9.766</b>	<b>882</b>	<b>10.519</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-8.279	291	4.665	-392	-3.715
Ertragsteuern	-16	–	–	–	-16
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>12.571</b>	<b>-1.172</b>	<b>-5.101</b>	<b>490</b>	<b>6.788</b>
Konzernergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,90 <sup>1)</sup>				0,48 <sup>1)</sup>

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



## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in Mio. €.	2018	2017	Veränderung	
			in Mio. €.	in%
<b>Mieterträge</b>	<b>21,9</b>	<b>22,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,4	5,6	-0,2	-4
Betriebs- und Nebenkosten	-7,3	-7,8	0,5	-7
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-1,9	-4,0	2,1	52
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>18,1</b>	<b>15,9</b>	<b>2,2</b>	<b>14</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,9	-2,9	-1,0	36
Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	23,6	10,5	13,1	124
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>37,8</b>	<b>23,6</b>	<b>14,2</b>	<b>60</b>
Nettozinsaufwand	-2,6	-2,7	0,1	-4
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-12,4	-8,3	-4,1	49
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>22,8</b>	<b>12,6</b>	<b>10,2</b>	<b>81</b>
Konzernüberschuss je Aktie unverwässert/verwässert (in €)	1,62 € <sup>1)</sup>	0,90 € <sup>1)</sup>	0,77	85

<sup>1)</sup> Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2018: unverwässert/verwässert 14.029.013

Die Mieterträge lagen mit 21,9 Mio. € um 1 % unter dem Vorjahreswert. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten sanken um 0,2 Mio. bzw. 4 % auf 5,4 Mio. € (Vorjahr 5,6 Mio. €), während die Betriebs- und Nebenkosten um 0,5 Mio. € bzw. 7 % auf 7,3 Mio. € fielen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen summierten sich auf 1,9 Mio. € und lagen 52 % unter dem Vorjahreswert von 4,0 Mio. €. Dies resultiert sowohl aus geringeren Vermietungsaufwendungen, als auch aus nicht in vollem Umfang realisierten Instandhaltungsmaßnahmen. Das Nettovermietungsergebnis von 18,1 Mio. € lag somit um 2,2 Mio. € bzw. 14 % über dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten fielen mit 3,9 Mio. € um 1,0 Mio. € bzw. 36 % höher aus als im Vorjahr. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus Aufwendungen in Verbindung mit dem Ausscheiden des Vorstands Patrick Kaiser sowie der Beratungskosten in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.à r.l. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen einschließlich des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 23,6 Mio. €, der um 13,1 Mio. € über dem entsprechenden Ertrag von insgesamt 10,5 Mio. € im Vorjahr lag.

Das Betriebsergebnis von 37,8 Mio. € übertraf somit den Vorjahreswert von 23,6 Mio. € um 60 %.

Der Nettozinsaufwand lag mit 2,6 Mio. € hauptsächlich tilgungsbedingt um 0,1 Mio. € bzw. um 4 % unter dem Vorjahreswert von 2,7 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 22,8 Mio. € nach 12,6 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 1,62 € nach 0,90 € 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 146,2 Mio. € (Vorjahreswert: 127,6 Mio. €). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 73,1 Mio. € summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 219,2 Mio. € (Vorjahr: 191,7 Mio. €). Es entspricht rund 65 % der Konzernbilanzsumme von 335,8 Mio. € (Vorjahr: 60 % von 319,6 Mio. €).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag wie nachstehend aufgeführt auf 112,9 Mio. € (Vorjahr: 121,1 Mio. €):

<b>Finanzverbindlichkeiten des Konzerns</b>		<b>Valuta 12/2018 [T€]</b>	<b>Valuta 12/2017 [T€]</b>	<b>Kondition</b>	<b>Bankmarge</b>	<b>Laufzeit</b>
Kurzname	Darlehensgeber					
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG <sup>1)</sup>	- 8.100	- 8.400	2,55 %	–	30.06.2019 E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG <sup>1)</sup>	- 4.760	- 5.416	variabel	1,27 %	30.06.2019 E
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	- 2.474	- 2.560	1,55 %	–	30.03.2020
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	- 1.824	- 1.886	1,69 %	–	30.03.2020
FVAG	Volksbank Mittweida eG <sup>4)</sup>	- 3.449	- 3.684	2,25 %	–	01.08.2026
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG <sup>2)</sup>	–	- 1.764	–	–	–
IC 15	Sparkasse Südholstein	- 6.826	- 7.042	1,57 %	–	30.01.2020
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. <sup>3)</sup>	- 139	- 139	0 %	–	–
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. <sup>3)</sup>	- 942	- 942	0 %	–	–
BBV 08	Unicredit Bank AG	- 6.896	- 7.748	variabel	2,90 %	30.09.2025 E
BBV 10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	- 20.959	- 22.141	3,90 %	–	30.11.2019
BBV 10	Unicredit Bank AG	- 20.680	- 21.982	variabel	2,45 %	29.03.2019
BBV 10	Unicredit Bank AG	- 6.455	- 6.949	variabel	2,52 %	29.03.2019
BBV 14	DG Hypothekenbank AG	- 29.375	- 30.442	1,38 %	–	31.03.2020 E
<b>Summe</b>		<b>- 112.879</b>	<b>- 121.095</b>			

<sup>1)</sup> LTV 75 % // DSCR 120 %

<sup>2)</sup> LTV 50 % // DSCR 120 %

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

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

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 31. Dezember 2018; 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 grundpfandrechtlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilien Bank AG beträgt 110 % der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 75 %. Beide Bedingungen wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Die LTV-Vorgabe für das grundpfandrechtlich 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 summieren sich auf 74 Mio. € (Vorjahr: 79,0 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 38,8 Mio. € rund 34 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 42,1 Mio. € bzw. 35 %).

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Margen der variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2018 durchschnittlich 2,40 % (Vorjahr 2,34 %) p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf 2,31 % (Vorjahr 2,39 %) p.a.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 11 Monate nach 18 Monaten im Vorjahr.

**Liquidität** Die liquiden Mittel des Konzerns summieren sich am Bilanzstichtag auf 18 Mio. €. Sie lagen damit um 6,2 Mio. € bzw. 26 % unter dem Vorjahreswert von 24,2 Mio. €.

Dabei lag der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit mit 10,5 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 18,6 Mio. €.

#### Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

in T€	2018	2017
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.797</b>	<b>12.571</b>
Bewertungs- und Verkaufsergebnis	-23.115	-11.229
Minderheitsgesellschafter (Gewinnanteile)	12.373	8.279
Übrige Anpassungen	-1.512	8.959
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>10.543</b>	<b>18.580</b>

Der Mittelabfluss aus übrigen Anpassungen betrug 1,5 Mio. € (Vorjahr: +9 Mio. €). Der Vorjahreswert beinhaltet im Wesentlichen den einmaligen Ausgleich des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an der BBV09.

**Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss in Höhe von 0,5 Mio. € nach einem Zufluss von 11,8 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelabfluss resultierte im Jahr 2018 aus Einzahlungen infolge der Veräußerung einer Immobilie in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. € (Vorjahr: 15,3 Mio. €), denen Auszahlungen für Investitionen bzw. Umbauten von 0,7 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) gegenüberstanden.

in T€	2018	2017
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 512</b>	<b>11.772</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-16.254</b>	<b>-22.936</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-6.223	7.416
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	24.192	16.776
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>17.969</b>	<b>24.192</b>

**Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit** Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 16,3 Mio. € (Vorjahr: 22,9 Mio. €) resultierte mit einem Abfluss von 8,2 Mio. € aus dem Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 10,6 Mio. €). Ferner belief sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 auf 4,8 Mio. € (Vorjahr 5,6 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen auf 1,6 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €).

### Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Langfristige Vermögenswerte Gesamt	314.213	94	291.048	91	23.165	8
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt	21.603	6	28.569	9	-6.966	-24
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>335.816</b>	<b>100</b>	<b>319.617</b>	<b>100</b>	<b>16.199</b>	<b>5</b>

Die Bilanzsumme stieg im Vorjahresvergleich um 5 % auf 335.816 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 314 Mio. € summierten sich auf 97 % der Aktiva (Vorjahr: 291 Mio. € bzw. 91 %). Sie entfielen zu ca. 100 % bzw. 314,2 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 99 % bzw. 290,9 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 21,6 Mio. € (Vorjahr: 28,6 Mio. €) enthielten mit 18,0 Mio. € rund 83 % liquide Mittel (Vorjahr 24,2 Mio. €). Rund 1,8 Mio. € (8 %) nach 2,2 Mio. € im Vorjahr betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Rund 1,8 Mio. € (8,5 %) bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr 2,2 Mio. €).

Passiva	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>146.158</b>	<b>44</b>	<b>127.550</b>	<b>40</b>	<b>18.608</b>	<b>15</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	73.085	22	64.153	20	8.932	14
Finanzverbindlichkeiten, Derivate, sonst. Verbindlichkeiten	92.295	27	111.337	35	-19.042	-17
<b>Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>165.381</b>	<b>49</b>	<b>175.490</b>	<b>55</b>	<b>-10.109</b>	<b>-6</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	24.278	7	16.577	5	7.701	5
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>189.659</b>	<b>56</b>	<b>192.067</b>	<b>60</b>	<b>-2.408</b>	<b>-1</b>
<i>Davon Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>112.879</i>	<i>34</i>	<i>121.095</i>	<i>38</i>	<i>-8.216</i>	<i>-7</i>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>335.816</b>	<b>100</b>	<b>319.617</b>	<b>100</b>	<b>16.199</b>	<b>5</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 44 % (Vorjahr: 40 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 56 % (Vorjahr: 60 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 73,1 Mio. € (nach 64,2 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 219,2 Mio. € bzw. auf 65 % der Bilanzsumme (Vorjahreswert: 191,7 Mio. € bzw. 60 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 112,9 Mio. € auf 34 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 121,1 Mio. € bzw. 38 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 8,2 Mio. € bzw. 7 % gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus regelmäßiger Tilgung, vermindert um neu aufgenommene Darlehen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 20,6 Mio. € (Vorjahr 9,5 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 2018 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 314,2 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 219,2 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 69,8 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Ermittlung der Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-Gesetz	2018		2017	
	in T€	in%	in T€	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	314.160	–	290.911	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>314.160</b>	<b>100,0</b>	<b>290.911</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	146.158	–	127.550	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	73.085	–	64.153	–
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>219.243</b>	<b>69,8</b>	<b>191.703</b>	<b>65,9</b>

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie** Zum 31. Dezember 2018 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 146,2 Mio. € (Vorjahr: 127,6 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 10,42 € je Aktie nach 9,09 € im Vorjahr.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.12.2018	31.12.2017
Marktwerte Immobilien	314.160	290.911
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	19.741	24.496
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-73.085	-64.153
Finanzverbindlichkeiten	-112.879	-121.095
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.779	-2.609
<b>Net Asset Value</b>	<b>146.158</b>	<b>127.550</b>
Net Asset Value je Aktie (in €)	10,42	9,09

**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 nicht zu bilanzieren sind, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

# Prognosebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

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

### Makroökonomisches Umfeld

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

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

### Vermietungsmärkte

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

### Investmentmarkt

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

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ergebnisvorschau des Konzerns für 2019

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 30. September 2019 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 sowie den Direkterwerb neuer Immobilien am Markt.

Der Vorstand rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (Ergebnis/FFO) im Jahr 2019 vor Minderheitsanteilen von 8,4 Mio. € bis 9,0 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 5,4 Mio. € bis 5,8 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,39 € bis 0,41 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2019 beträgt 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 36 % bis 39 % der FFO nach Minderheiten bzw. rd. 90 % des geplanten HGB Jahresabschlusses für 2019.

## 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 2019 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), STRABAG Property and Facility Services GmbH und DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE AG) eingebunden.

Für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von auftretenden und potenziellen Risiken arbeitet der Dienstleister dem Management der Fair Value zu. Das Risikocontrolling und die Berichterstattung erfolgen zentral durch das Management der Fair Value 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 sind die für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschalteten Dienstleister DEMIRE AG und ICIS eingebunden.

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

Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der DEMIRE AG, ICIS als auch bei der Fair Value 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. Bezüglich Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken gehen wir derzeit von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und schätzen daher das Risiko der negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

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

**Bewirtschaftung** Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

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

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

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

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

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

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

**Rechtsstreitigkeiten** Es besteht das Risiko, dass die Fair Value REIT-AG bzw. die Tochterunternehmen in Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Immobilienkäufern und -verkäufern oder Aktionären bzw. auch Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden. Im Geschäftsjahr 2018 waren im Konzern fünf Rechtsstreitigkeiten anhängig.

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

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 ist endverhandelt und liegt zur Unterschrift bei der Mieterin.

Gegen eine Mieterin des zum BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG gehörenden Objektes Eisenhüttenstadt wurde ein Rechtsstreit wegen rückständigen Mietforderungen geführt. Mit Urteil vom 5. Dezember 2018 des Landgerichts Frankfurt (Oder) muss die Mieterin die volle Forderung nebst Zinsen an den BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG bezahlen. Das Gericht setzte den Streitwert auf 19.328,66 € fest.

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. Nach dem auch das Berufungsverfahren der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG mit derselben Rechtsfrage verloren ging (s.u.), endete dieser Prozess mit einem Anerkenntnisurteil zu Lasten des Fonds. Der Streitwert betrug 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. Auch im Berufungsverfahren am Oberlandesgericht München wurde der Verkaufsbeschluss mit Urteil vom 18. Juli 2018 für nichtig erklärt. Der Streitwert betrug auch hier 50.000,00 €.

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

**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 Deutsche Mittelstand Real Estate AG, STRABAG Property and Facility Services GmbH und IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Personalrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig bis mittel ein.

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

### 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.

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

**Verkauf** Der Verkauf von Immobilienvermögen von Fair Value unterliegt dem Risiko sinkender Verkaufspreise, Fehleinschätzungen des Marktwertes der Immobilie sowie Gewährleistungsansprüchen von Käufern. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Verkaufsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

**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 2019 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

**Fremdkapital** Es besteht das Risiko, Anschlussfinanzierungen oder Kreditverlängerungen nicht in der geplanten Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen vereinbaren zu können. Gleiches gilt für neu aufzunehmende Finanzierungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung bisher unbelasteten Immobilienvermögens, mit dem Direkterwerb bisher indirekt 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 Guthabenkonto als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen. Eine etwaige Erhöhung der Zinsbelastung für die zum 31. Dezember 2018 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.

Der Vorstand schätzt die Risiken aus Finanzierungstätigkeit und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

## 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. Der Vorstand schätzt das Risiko aus rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

### 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. Der Vorstand schätzt das Risiko aus einer Verfehlung der REIT-Kriterien und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

### 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.

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

## 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 2018 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 Bruttoisiken wurden nicht einkalkuliert; sie entsprechen daher gleichzeitig den Nettoisiken. Das maximale Risiko ermittelte sich aus der Summe 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 21,9 Mio. €. Hiervon sind mit 18,3 Mio. € zu 84 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken.

Die gewichteten Nettoisiken summieren sich auf 6,7 Mio. €; mit einem Anteil von 6,4 Mio. € sind hierin zu 95 % nicht liquiditätswirksame Bewertungsrisiken enthalten. Die liquiditätswirksamen Nettoisiken des Fair Value-Konzerns werden demnach mit insgesamt 0,3 Mio. € eingeschätzt und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Vorstand erwartet daher wie schon im Vorjahr in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2019 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

#### **Rating des Unternehmens**

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

---

## Chancenbericht

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

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



# Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns

## Vergütung des Vorstandes

### Herr Ingo Hartlief

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

### Herr Stefan Herb

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

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

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

### Beendete Dienstverträge

#### Herr Ralf Kind

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

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

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

#### Herr Patrick Kaiser

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

Das Vorstandsmitglied 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 der Beschlussfassung über die Dividendenausschüttungen für dieses Jahr durch die Hauptversammlung. Die Ermessensausübung erfolgt ausschließlich auf Grundlage einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage anhand der Erfolgsziele und Vergleichsparameter. Die jährliche erfolgsabhängige Vergütung ist begrenzt auf einen Betrag von 88.000,00 € p.a.

## Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000 € pro Jahr und pro rata temporis und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1 € je 1.000 € ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000 €. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates. Die Gesamtbezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates entsprechend § 314 (1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 29 aufgeführt.

# Sonstige Angaben nach § 315a HGB

## Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen 81.310 eigene Aktien, 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 79,39 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten in sieben Fällen über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG; eine Gesellschaft verfügte über 9,86 % der Stimmrechte an der Fair Value REIT-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

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

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

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

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 4. Juli 2016 wurde das Bedingte Kapital 2014 in Höhe von 9.406.882,00 € aufgehoben. Gleichzeitig wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.323,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberech-

tigung 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**

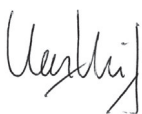
Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

### **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, 18. März 2019

Fair Value REIT-AG



Ingo Hartlief  
Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb  
Vorstand

---

# Konzernabschluss

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

# Konzernbilanz

<b>Konzernbilanz</b>			
in T€	Anhang Nr.	31.12.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(5)	–	72
Sachanlagen	(5)	51	58
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(6)	314.160	290.911
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(7)	2	7
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>314.213</b>	<b>291.048</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	1.810	2.223
Ertragsteuerforderungen		9	3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(9)	1.816	2.151
Liquide Mittel	(10)	17.969	24.192
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>21.603</b>	<b>28.569</b>
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>335.816</b>	<b>319.617</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
	(11)		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		-21	-21
Kumulierte Ergebnisse		18.711	103
Eigene Anteile		-398	-398
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>146.158</b>	<b>127.550</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	(12)	73.085	64.153
Finanzverbindlichkeiten	(13)	92.295	111.298
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	–	39
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>165.381</b>	<b>175.490</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(15)	48	393
Finanzverbindlichkeiten	(13)	20.584	9.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	1.866	3.817
Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	1.779	2.570
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>24.278</b>	<b>16.577</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>335.816</b>	<b>319.617</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
in T€	Anhang Nr.	2018	2017
Mieterträge		21.932	22.105
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.389	5.630
Erbbauszinsen		–	-2
Betriebs- und Nebenkosten	(19)	-7.267	-7.782
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	(19)	-1.940	-4.030
<b>Nettomietserträge</b>	(18)	<b>18.114</b>	<b>15.921</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	(20)	<b>-3.881</b>	<b>-2.851</b>
Sonstige betriebliche Erträge		853	486
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-423	-1.201
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>	(21)	<b>431</b>	<b>-715</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		625	15.300
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien		-599	-13.837
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	(22)	<b>26</b>	<b>1.463</b>
Bewertungsgewinne		23.311	10.807
Bewertungsverluste		-222	-1.041
<b>Bewertungsergebnis</b>	(23)	<b>23.089</b>	<b>9.766</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>37.779</b>	<b>23.584</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(12)	-12.373	-8.279
Nettozinsaufwand	(24)	-2.609	-2.718
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-14.982</b>	<b>-10.997</b>
Konzernergebnis vor Steuern		22.797	12.587
Ertragsteuern		-16	-16
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>		<b>22.780</b>	<b>12.571</b>

# Gesamtergebnisrechnung

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
in T€	2018	2017
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.780</b>	<b>12.571</b>
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus der Änderung von versicherungsmathematischen Annahmen	–	1
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>1</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>22.780</b>	<b>12.572</b>

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien	Im Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Wertänderungsrücklage	Gewinnrücklage	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-22</b>	<b>-6.856</b>	<b>120.590</b>
Konzernergebnis	–	–	–	–	–	12.571	12.571
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	1	–	1
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	-5.612	-5.612
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-21</b>	<b>103</b>	<b>127.550</b>
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	22.780	22.780
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–	–	–
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	-4.770	-4.770
Sonstige Veränderungen	–	–	–	–	–	597	597
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-21</b>	<b>18.711</b>	<b>146.158</b>



# Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
in T€	2018	2017
<b>Konzernergebnis</b>	<b>22.780</b>	<b>12.571</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Zinsaufwendungen	2.610	3.124
Zinsertrag	-1	-406
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	81	12
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-26	-1.463
Bewertungsergebnis	-23.089	-9.766
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen		
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	12.373	8.279
Zinsausgaben	-2.668	-3.120
Zinseinnahmen	37	406
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413	355
Zunahme (-)/Abnahme (+) sonstiger Forderungen	335	9.548
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-345	-255
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.457	584
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-791	-1.289
Wertminderungen auf Forderungen	275	-
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-3	-
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>10.542</b>	<b>18.580</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-730	-3.526
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	218	15.300
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-	-2
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-512</b>	<b>11.772</b>
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	-494	-1.109
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.644	-5.500
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen*	-1.130	-130
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	6.966	2.329
Rückzahlung von Finanzschulden	-15.182	-12.914
Dividendenzahlungen	-4.770	-5.612
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-16.254</b>	<b>-22.936</b>
<b>Netto-Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-6.223</b>	<b>7.416</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	24.192	16.776
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>17.969</b>	<b>24.192</b>

\*Vorjahr wurde umgegliedert

---

# Inhaltsverzeichnis

49	(1)	Allgemeine Informationen zum Unternehmen
		<b>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>
49	(2)	Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden
61	(3)	Schätzungen und Ermessensausübungen im Rahmen der Rechnungslegung
62	(4)	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes
		<b>Angaben zur Bilanz</b>
62	(5)	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen
63	(6)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
66	(7)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (langfristig)
67	(8)	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
68	(9)	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)
68	(10)	Liquide Mittel
69	(11)	Eigenkapital
70	(12)	Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern
72	(13)	Finanzverbindlichkeiten
74	(14)	Verbindlichkeiten
75	(15)	Rückstellungen
75	(16)	Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten
75	(17)	Leasingverhältnisse
		<b>Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>
76	(18)	Nettomietserträge
76	(19)	Immobilienpezifische betriebliche Aufwendungen
77	(20)	Allgemeine Verwaltungskosten
77	(21)	Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt
78	(22)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
78	(23)	Bewertungsergebnis
78	(24)	Nettozinsaufwand
79	(25)	Zusätzliche Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
79	(26)	Ergebnis je Aktie
		<b>Sonstige Angaben</b>
80	(27)	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement
84	(28)	Segmentberichterstattung
94	(29)	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (related parties)
96	(30)	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
97	(31)	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 2018 wurde am 20. März 2019 durch den Beschluss der Unternehmensleitung zur Veröffentlichung freigegeben. Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der Fair Value REIT-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist die Würmstr. 13a in 82166 Gräfelfing. Sie ist beim Amtsgericht München im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 168882 eingetragen. Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2 dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe 29 dargestellt.

## 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, 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 2018 waren folgende Standards bzw. Interpretationen nach den Bestimmungen der Europäischen Union erstmals verbindlich anzuwenden bzw. wurde im Falle von IFRS 16 von der Gesellschaft freiwillig früher angewendet:

<b>Erstmals im Geschäftsjahr 2018 angewandte Standards und Interpretationen</b>		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
IFRS 9	Financial Instruments (issued on July 24, 2014)	22. November 2016	1. Januar 2018	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on May 28, 2014) including amendments to IFRS 15: Effective date of IFRS 15 (issued on September 11, 2015)	22. September 2016	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Clarifications to IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on April 12, 2016)	31. Oktober 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
IFRS 16	Leases (issued on January 13, 2016)	31. Oktober 2017	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 2	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions (issued on June 20, 2016)	26. Februar 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 4	Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (issued on September 12, 2016)	3. November 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 40	Transfers of Investment Property (issued on December 8, 2016)	14. März 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
IFRIC22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (issued on 8 December 2016)	28. März 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRS 2014–2016 Cycle (issued on December 8, 2016)	geplant für 2018	1. Januar 2018/ 1. Januar 2017	keine Auswirkungen

Das IASB schloss im Juli 2014 sein Projekt zur Ersetzung des IAS 39 Finanzinstrumente „Ansatz und Bewertung durch die Veröffentlichung der finalen Version des IFRS 9 Finanzinstrumente“ ab. IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten ein. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Daneben sieht er ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den erwarteten Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält ferner neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen, insbesondere in Hinblick auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken. Durch IFRS 9 derzeit nicht ersetzt werden jedoch die Regelungen für einen Portfolio Fair Value Hedge gegen Zinsänderungsrisiken. Der ursprünglich diesen Themenbereich betreffende Teil des IFRS 9-Projekts wurde als gesondertes Projekt der IASB-Agenda unter dem Stichwort „Macro Hedges“ weiterverfolgt, da damit höhere zeitliche Anforderungen einhergehen.

Das neue expected loss-Wertminderungsmodell des IFRS 9 führt dazu, dass Wertminderungen gegebenenfalls früher erfasst werden und volatiliter werden als gegenüber der Anwendung des incurred loss-Modells des IAS 39. Im Konzern unterliegen finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, dem expected loss Modell des IFRS 9. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Anwendung des IFRS 9 Wertminderungsmodells für finanzielle Vermögenswerte gegenüber dem bisherigen Wertminderungsmodell zu keinen wesentlichen Anpassungen führen wird.

Der Konzern wendet IFRS 9 retrospektiv (IAS 8) an. Infolge der Erstanwendung des IFRS 9 wurden in der Berichtsperiode Finanzinstrumente aus den IAS 39 Klassifizierungs- und Bewertungskategorien Kredite und Forderungen sowie finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten nach IFRS 9 umgegliedert.

Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 und 2017 kein Hedgeaccounting betrieben hat, sind die Änderungen bezüglich Sicherungsbeziehungen derzeit nicht einschlägig.

Die Auswirkungen aus der Erstanwendung des genannten Standards hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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. 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.

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 Operating Leasing 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. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass diesen Leistungsverpflichtungen zugrunde liegen, bei denen die Gesellschaft als Prinzipal agiert und wesentliche Risiken trägt. Insofern verbleibt es diesbezüglich beim auch schon bisher dargestellten Bruttoausweis von Umsatz (aus der Erbringungen von Dienstleistungen an die Mieter) und entsprechenden Kosten (aus dem damit verbundenen Einkauf bei den Zulieferern). Insofern führt die erstmalige Anwendung des Standards

– 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 Auswirkungen aus der Erstanwendung der genannten Standards hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Änderungen des IFRS 2 welche eine Klarstellung beinhaltet, wonach die Behandlung von in bar erfüllte anteilsbasierte Vergütungen analog der Behandlung von durch Eigenkapitalinstrumente erfüllte anteilsbasierte Vergütungen erfolgen sollte, hat keine Auswirkungen auf den Abschluss der Fair Value.

Die Änderungen des IAS 40 haben keine Auswirkungen auf den Abschluss der Fair Value, da keine Übertragung in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die Vorräte im Geschäftsjahr 2018 stattgefunden hat.

Die Änderungen des IFRS 4 bezüglich der Behandlung von Versicherungsverträgen haben keine Auswirkungen auf die Fair Value, da die Gesellschaft keine Versicherungsverträge nach IFRS 4 ausgibt.

Die Änderungen des IFRIC 22 haben keine Auswirkung auf den Abschluss der Fair Value, da Transaktionen in fremder Währung nur selten von der Fair Value getätigt werden.

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2018 verpflichtend anzuwenden:

<b>Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen</b>		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
IFRIC23	Uncertainty over Income Tax Treatments (issued on 7 June 2017)	23. Oktober 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation (issued on 12 October 2017)	22. März 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (issued on 12 October 2017)	Februar 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen

Die Änderungen des IFRS 9, die Regelungen zur Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten konkretisieren und eine Klarstellung zu Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten enthalten, haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG.

Die Änderungen des IFRIC23 ergänzen die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen. Die Klarstellung des IFRIC23 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG.

Die Änderungen des IAS 28 stellen klar, dass Unternehmen dazu verpflichtet sind, IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG.

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

<b>Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen</b>		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
IFRS 17	Insurance Contracts (issued on 18 May 2017)	noch nicht geplant	1. Januar 2021	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to IAS 19	Plan Amendment, Curtailment or Settlement (issued on 7 February 2018)	geplant für 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen
Amendment to IFRS 3	Business Combinations (issued on 22 October 2018)	noch nicht geplant	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to References to the Conceptual Framework	Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018)	geplant für 2019	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle (issued on 12 December 2017)	geplant für 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen

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

**Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis** Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2018. 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 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechts-/Festkapitalanteil in %	31.12.2018	31.12.2017
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“)	100,00	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV06“)	62,24	62,23
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV08“)	58,29	58,22
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC12“)	54,07	53,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	51,16	51,12
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	48,34	48,27
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	52,24	46,18
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	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 Erwerbstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter werden entsprechend der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren würde, bewertet und unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

**Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse** Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und 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 Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation – Professional Standards (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 (Bewertungstichtag) 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 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 werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als

Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten erfolgt auf der Grundlage einer jährlich vorgenommenen Bewertung, die durch einen akkreditierten externen unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit dem vom International Valuation Standards 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 Vermögenswerte und Sachanlagen** Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

**Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte** Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen 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. In der Vorperiode wurden Wertberichtigungen nach IAS 39 gebildet. Hierbei ermittelte der Konzern an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestanden, dass eine Wertminderung vorlag. Eine Wertminderung lag 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 hatten, die sich verlässlich schätzen ließen. Der Wertberichtigungsbedarf wurde zu jedem Stichtag für die wesentlichen Kunden auf Einzelbasis analysiert.

Bezüglich der Wertminderungen wurden im Geschäftsjahr die erstmalig umzusetzenden Anforderungen des IFRS 9 angewandt. Für finanziellen Vermögenswerten sowie für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Leasingverhältnissen wendet die Fair Value das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9.5.5 an. Die erwarteten Kreditverluste werden in drei Stufen erfasst.

Bei Zugang werden alle Finanzinstrumente grundsätzlich in Stufe 1 eingeordnet. Der zu erfassende Wertminderungsaufwand bemisst sich auf dieser Stufe nach dem sogenannten erwarteten 12-Monats-

Verlust. In Abkehr von dem incurred loss model aus IAS 39 sind nach IFRS 9 erwartete Verluste zu erfassen, auch wenn zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch keine konkreten Hinweise für einen Zahlungsausfall vorliegen. Sofern das Kreditrisiko eines Finanzinstruments signifikant angestiegen ist, erfolgt eine Einordnung in die Stufe 2. Hierbei wird der lebenslange Verlust, welcher sich an der Restlaufzeit des Vermögenswertes orientiert, erfasst. Sofern das Ausfallrisiko wieder rückgängig ist, wird ein Rücktransfer in Stufe 1 vorgenommen. Ein Übergang in Stufe 3 erfolgt, wenn erhebliche finanzielle Schwierigkeiten bei dem Schuldner vorliegen, ein Vertragsbruch begangen wurde oder ein Insolvenzverfahren droht. Auch hier erfolgt die Bewertung anhand des lebenslangen Verlustes. An jedem Abschlussstichtag wird überprüft, ob eine Einordnung in eine andere Stufe vorzunehmen ist.

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 Auszahlungsbetrag 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 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 2018 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**

<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2018</b>					
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	31.12.2018	314.160	–	–	314.160

<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden 2017</b>					
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

**Angaben zur Bilanz****(5) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

<b>Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen</b>			
in T€		Immaterielle Vermögenswerte	Sachanlagen (Geschäftsausstattung)
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>		212	75
Zugänge		–	5
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>		<b>212</b>	<b>80</b>
Zugänge		–	–
Abgänge		-199	–
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>		<b>13</b>	<b>80</b>
<b>Aufgelaufene Abschreibungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>		-137	-13
Zugänge		-3	-9
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>		<b>-140</b>	<b>-22</b>
Zugänge		-2	-7
Abgänge		129	–
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>		<b>-13</b>	<b>-29</b>
<b>Buchwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2017		75	62
Stand am 31. Dezember 2017		72	58
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>		<b>–</b>	<b>51</b>



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

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>	<b>65.608</b>	<b>269.458</b>	<b>335.066</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	3.554	3.554
Abgänge – Veräußerungen	-265	-35.949	-36.214
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>65.343</b>	<b>237.063</b>	<b>302.406</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	730	730
Abgänge – Veräußerungen	-570	–	-570
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>64.773</b>	<b>237.793</b>	<b>302.566</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>	<b>-958</b>	<b>-47.166</b>	<b>-48.124</b>
Aufwertungen	1.060	9.747	10.807
Abwertungen	-850	-191	-1.041
Abgänge – Veräußerungen	55	26.808	26.863
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>-693</b>	<b>-10.802</b>	<b>-11.495</b>
Aufwertungen	7.070	16.241	23.311
Abwertungen	-40	-182	-222
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>6.337</b>	<b>5.257</b>	<b>11.594</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2017	64.650	222.292	286.942
Stand am 31. Dezember 2017	64.650	226.261	290.911
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>71.110</b>	<b>243.050</b>	<b>314.160</b>

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2018 handelt es sich um insgesamt 29 Objekte, wobei 26 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien das Objekt in Trappenkamp aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG 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 187 T€ (2017: 60 T€).

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden objektweise durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt am Main, auf der Grundlage des DCF-Verfahrens ermittelt. Die Zahlungsströme eines 10-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 Erwerbs-

nebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert. Für das Grundstück in Chemnitz wurde der Bodenrichtwert zzgl. der vertraglich gesicherten Mieten das Liquidationswertverfahren als Bewertungsmaßstab herangezogen.

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

<b>Vertragsmieten</b>			
in €			
		31.12.2018	31.12.2017
Büro	Min	3,00	1,39
	Max	25,80	25,80
	<b>Durchschnitt</b>	<b>6,92</b>	<b>7,71</b>
Handel	Min	3,00	3,00
	Max	125,00	90,00
	<b>Durchschnitt</b>	<b>8,77</b>	<b>9,59</b>
Sonstiges	Min	2,00	2,00
	Max	11,00	11,60
	<b>Durchschnitt</b>	<b>5,05</b>	<b>4,95</b>
<b>Gesamt</b>	Min	<b>2,00</b>	<b>1,39</b>
	Max	<b>125,00</b>	<b>90,00</b>
	<b>Durchschnitt</b>	<b>7,59</b>	<b>8,22</b>

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

	Kapitalisierungsraten in %		Diskontierungsraten in %	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Büro	5,75–7,25	5,15–7,60	4,25–6,50	6,25–7,60
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,27</b>	<b>6,42</b>	<b>5,62</b>	<b>6,98</b>
Handel	5,25–8,00	5,40–8,00	4,90–7,85	5,90–8,95
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,25</b>	<b>6,17</b>	<b>5,80</b>	<b>6,69</b>
Sonstiges	6,50–7,00	7,10–7,60	4,75–6,50	7,60–8,10
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,82</b>	<b>7,31</b>	<b>5,54</b>	<b>7,81</b>

<sup>3)</sup> Quelle: Immobiliengutachten Savills 2018, 2017

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

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z.B. 50 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 4,5 % unter (2017: 25 bp, 2 %) bis rund 5,2 % (2017: 25bp, 3 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2018. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 14,0 Mio. € (2017: 6,5 Mio. €) verschlechtern oder rund 16,5 Mio. € (2017: 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 3,9 % unter (2017: 3,6 %) oder um rund 4,0 % (2017: 3,7 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2018. Dementsprechend würde dies das Konzernergebnis vor Minderheitsanteilen um rund 12,3 Mio. € (2017: 10,5 Mio. €) verschlechtern oder um rund 12,5 Mio. € (2017: 10,8 Mio. €) verbessern.

Von den 29 Immobilien (2017: 30) des Gesamtportfolios weisen 25 Objekte (2017: 17) einen gestiegenen Wert auf. Drei Objekte (2017: 11) weisen einen gesunkenen Marktwert auf, wovon sich ein Objekt (2017: 8) im Direktbesitz befindet. Bei einem Objekt ist der Marktwert unverändert geblieben (2017: 2).

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

<b>Zukünftige Mieterträge</b>		
in T€	31.12.2018	31.12.2017
innerhalb eines Jahres	20.767	20.804
zwischen einem und fünf Jahren	59.908	57.908
nach mehr als fünf Jahren	28.192	31.098
<b>Zukünftige Mieterträge, gesamt</b>	<b>108.867</b>	<b>109.810</b>

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

**(7) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (langfristig)**

in T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Sonstige	2	7
<b>Sonstige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

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) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

in T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>Mietforderungen einschließlich Nebenkostenabrechnungen</b>		
Noch nicht fällig	896	832
Überfällig und nicht wertberichtigt		
Fällig seit bis zu 30 Tagen	317	726
Fällig seit 30 bis 90 Tagen	294	81
Fällig seit 90 bis 360 Tagen	43	314
Fällig seit mehr als 360 Tagen	260	270
Wertberichtigte Forderungen	304	312
<b>Mietforderungen, gesamt</b>	<b>2.114</b>	<b>2.535</b>
Erwarteter Kreditverlust	-304	-312
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gesamt</b>	<b>1.810</b>	<b>2.223</b>

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig fällig.

Der erwartete Kreditverlust betrifft ausschließlich überfällige Posten. Er hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2018	2017
<b>Stand zu Beginn des Jahres</b>	<b>312</b>	<b>287</b>
Zuführung	275	64
Inanspruchnahme	–	–
Auflösung	-283	-39
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>304</b>	<b>312</b>

**(9) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (kurzfristig)**

in T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.355	1.361
Treuhandkonten	163	569
Hinterlegte Sicherheit	8	7
Übrige	124	214
<b>Finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>1.652</b>	<b>2.151</b>
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Umsatzsteuer	166	–
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>166</b>	<b>–</b>
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>1.816</b>	<b>2.151</b>

Die Kaufpreisforderung für das Gewerbeobjekt in Erlangen ist aufgrund eines erforderlichen Vollzugsnachtrags im Kaufvertrag zum Stichtag immer noch offen. Der Vollzugsnachtrag wurde durch die Parteien am 8. Januar 2019 notariell beurkundet. Ein Zahlungseingang wird im ersten Quartal 2019 erwartet.

**(10) Liquide Mittel**

Bei dem Tochterunternehmen BBV 10 sind Kontokorrentguthaben an die kreditgebende Bank in Höhe von 1.000 T€ (2017: 1.000 T€) verpfändet.

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

## (11) Eigenkapital

**Gezeichnetes Kapital** Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 befanden sich 14.029.013 Aktien (2017: 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 2019 wird auf Vorschlag des Vorstandes vorgeschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,15 € (2017: 0,34 €) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2018 in Höhe von 1.272.978,11 € (2017: 1.042.136,13 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 2.104.351,95 € (2017: 4.769.864,42 €) entspricht rund 90,11 % (2017: 90,76 %) 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.

**(12) Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern****Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern**

in T€	IC07	IC13
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>	<b>2.019</b>	<b>56</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	432	-19
Zugang/Abgang	–	–
Auszahlungen	-2.207	–
Umbuchungen (Abfindungen)	–	–
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>244</b>	<b>37</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	6	–
Zugang/Abgang	–	–
Auszahlungen	–	-37
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>250</b>	<b>–</b>

Die Abfindungen an Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen berechnen sich als der Anteil der Minderheiten am Eigenkapital von einzelnen Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2018 und stellen entweder einen Gewinn (-) oder einen Verlust (+) für den Minderheitsgesellschafter dar.



	BBV06	BBV08	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt
	<b>2.557</b>	<b>9.287</b>	<b>3.064</b>	<b>10.142</b>	<b>150</b>	<b>13.808</b>	<b>20.625</b>	<b>61.708</b>
	-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
	<b>481</b>	<b>10.590</b>	<b>3.220</b>	<b>10.647</b>	<b>140</b>	<b>15.087</b>	<b>23.707</b>	<b>64.153</b>
	-135	1.271	170	1.776	-10	4.541	4.754	12.373
	-	-8	-16	-27	-	-1.711	-	-1.762
	-	-	-	-560	-	-	-1.082	-1.679
	<b>346</b>	<b>11.853</b>	<b>3.374</b>	<b>11.836</b>	<b>130</b>	<b>17.917</b>	<b>27.379</b>	<b>73.085</b>

**(13) Finanzverbindlichkeiten**

<b>Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten</b>		
in T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	30.764	38.531
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	61.531	72.767
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>92.295</b>	<b>111.298</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	8.026	3.566
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	12.558	6.231
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>20.584</b>	<b>9.797</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>112.879</b>	<b>121.095</b>

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

<b>Restlaufzeiten der langfristigen Bankverbindlichkeiten</b>		
in T€	31.12.2018	31.12.2017
Zwischen 1 und 2 Jahren	6.339	19.385
Zwischen 2 und 5 Jahren	42.628	43.673
Nach mehr als 5 Jahren	43.328	48.240
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>92.295</b>	<b>111.298</b>

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Die Zinssätze der variabel verzinslichen Bankdarlehen betragen zum 31. Dezember 2018 durchschnittlich 2,39 %, im Vorjahr 2,34 % p.a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf 2,44 %, im Vorjahr auf 2,39 % p.a.

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

<b>Änderung der Schulden aus Finanzierungstätigkeit</b>				
in T€	01.01.2018	Cash flows	Um- gliederung Fristigkeiten	31.12.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9.797	-9.797	20.584	20.584
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	111.298	-5.385	-13.618	92.295
<b>Summe Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>121.095</b>	<b>-15.182</b>	<b>6.966</b>	<b>112.879</b>

Die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 112.879 T€ (2017: 121.095 T€) sind in voller Höhe grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

<b>Grundbuchlich gesicherte Rechte</b>				
in T€		<b>Pfandrechte/sonstige Sicherheiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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	45.971	51.453

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 beleihenen 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 2018 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 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 30.04.2018 49,5 % 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 2018 wie im Vorjahr eingehalten.

Weitere Vereinbarungen zur Einhaltung von Covenants bestehen nicht.

**(14) Verbindlichkeiten**

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

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
in T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>langfristig</b>		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	–	39
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>39</b>
<b>kurzfristig</b>		
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	399	255
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	323	669
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	209	410
Kreditorische Debitoren	110	293
Zinsverbindlichkeiten	108	73
Passive Rechnungsabgrenzung	9	58
Sonstige	621	812
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>1.779</b>	<b>2.570</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>1.779</b>	<b>2.609</b>

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

## (15) Rückstellungen

<b>Entwicklung der Rückstellungen</b>			
in T€	Personal- bereich	Prüfungs-/ Beratungs- kosten	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2018</b>	<b>123</b>	<b>270</b>	<b>393</b>
Zuführung	48	–	48
Inanspruchnahme	-123	-270	-393
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>48</b>	<b>–</b>	<b>48</b>

Die Prüfungs- und Beratungskosten werden im Geschäftsjahr unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

## (16) Haftungsverhältnisse und schwebende Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern haftet bei drei Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von 2.133 T€ (2017: 1.899 €) bei der BBV06, in Höhe von 0 T€ (2017: 1 €) bei der BBV08, in Höhe von 889 T€ (2017: 1.352 T€) bei der BBV10 und in Höhe von 506 T€ (2017: 984 T€) bei der BBV14.

## (17) Leasingverhältnisse

Finanzierungsleasingverhältnisse bestehen nicht. Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IFRS 16 als Operating Leasing einzustufen. Die künftigen Mindestmiet-erträge sind in Konzernanhang Nr. 6 dargestellt. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden die im Geschäfts-jahr angefallenen Leasingraten als Aufwand erfasst.

Die Büroräume in Gräfelfing 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€	31.12.2018	31.12.2017
innerhalb eines Jahres	31	30
zwischen 1 bis 5 Jahren	15	15
<b>Mindestleasingzahlungen, gesamt</b>	<b>46</b>	<b>45</b>

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (18) Nettomieteträge

<b>Zuordnung der Nettomieteträge</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
in T€		Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien
Mieteträge		21.932	22.105
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.389	5.630
Erbbauszinsen		–	-2
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen			
Immobilien, mit denen Erträge erzielt wurden		-9.207	-11.812
<b>Nettomieteträge, gesamt</b>		<b>18.114</b>	<b>15.921</b>

### (19) Immobilienspezifische betriebliche Aufwendungen

Die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 7.267 T€ (Vorjahr: 7.782 T€) haben sich leicht reduziert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Abgang des Objekts in Teltow zurückzuführen, für das im Berichtsjahr keine Betriebs- und Nebenkosten angefallen sind (Vorjahr: 365 T€).

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen in Höhe von 1.940 T€ (Vorjahr: 4.030 T€) haben sich deutlich reduziert. Der Rückgang ist auf geringere Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

**(20) Allgemeine Verwaltungskosten**

in T€	2018	2017
Fondsverwaltungsgebühren	599	536
Rechts- und Beratungskosten	581	303
Personalkosten	564	631
Rechnungswesen	313	178
Nicht abziehbare Vorsteuer	311	297
Treuhandgebühren	193	275
Prüfungskosten	188	205
Portfoliovermarktungskosten	175	–
Umlage Vorstandsvergütung	162	43
Wertgutachten	143	86
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	138	133
Liquidationskosten BBV 06	131	–
Bürokosten	60	91
Übrige	323	73
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>3.881</b>	<b>2.851</b>

**(21) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt**

in T€	2018	2017
<b>Erträge</b>		
Kostenerstattungen	450	211
Versicherungsentschädigungen	147	–
Erträge aus Auseinandersetzungsguthaben	145	–
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	–	209
Übrige	111	66
<b>Erträge, gesamt</b>	<b>853</b>	<b>486</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-121	-79
Raumkosten	-50	–
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	-36	–
Zuführung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferung und Leistung	-32	-113
Beratungsaufwendungen	–	-830
Auflösung/Inanspruchnahme von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	–	-33
Übrige	-184	-146
<b>Aufwendungen, gesamt</b>	<b>-423</b>	<b>-1.201</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge (+) und Aufwendungen (-), gesamt</b>	<b>431</b>	<b>-715</b>

**(22) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in T€	2018	2017
<b>Nettoerlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Kaufpreise)</b>	<b>625</b>	<b>15.300</b>
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-29	-887
Buchwerte	-570	-12.950
<b>Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, gesamt</b>	<b>-599</b>	<b>-13.837</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>26</b>	<b>1.463</b>

Es handelt sich um eine Immobilie aus dem Direktbesitz, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurde (2017: eine Immobilie aus Direktbesitz, zwei Immobilien von verbundenen Unternehmen).

**(23) Bewertungsergebnis**

in T€	2018	2017
Bewertungsgewinne	23.311	10.807
Bewertungsverluste	-222	-1.041
<b>Bewertungsergebnis, gesamt</b>	<b>23.089</b>	<b>9.766</b>

Das Bewertungsergebnis im Geschäftsjahr ergibt sich aus der Marktbewertung zum Bilanzstichtag; aktivierte Umbaukosten in Höhe von 730 T€ (2017: 3.526 T€) wurden gegengerechnet. Bewertungsverluste wurden bei einem Objekt (2017: 8) im Direktbesitz und einem Objekt (2017: 3) von verbundenen Unternehmen verzeichnet. Bewertungsgewinne ergeben sich bei 13 Objekten (2017: 5) im Direktbesitz und 13 Objekten (2017: 12) im Beteiligungsbereich.

**(24) Nettozinsaufwand**

in T€	2018	2017
Zinserträge	1	406
Zinsaufwand	-2.610	-3.124
<b>Nettozinsaufwand, gesamt</b>	<b>-2.609</b>	<b>-2.718</b>



**(25) Zusätzliche Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung****Personalaufwand**

in T€	2018	2017
Gehälter	531	627
Soziale Abgaben	33	47
<b>Personalaufwand, gesamt</b>	<b>564</b>	<b>674</b>
davon Aufwand für Altersversorgung	–	12

Im Jahresdurchschnitt wurden drei Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (2017: drei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand drei.

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

in T€	2018	2017
Abschlussprüfungen	183	181
Andere Bestätigungsleistungen	5	6
Sonstige Leistungen	–	18
<b>Prüfungshonorare, gesamt</b>	<b>188</b>	<b>205</b>

**(26) Ergebnis je Aktie**

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

		2018	2017
Konzernergebnis	in T€	22.780	12.571
Verwässerungseffekte	in T€	–	–
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	22.780	12.571
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
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	in €	<b>1,62/1,62</b>	<b>0,90/0,90</b>

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

### (27) Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

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

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9 zum 31.12.2018	beizulegende Zeitwerte
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.810	1.810
Sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.818	1.818
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.969	17.969
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.085	73.085
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	112.879	111.527
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.866	1.866
Übrige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.779	1.779

Die Fair Value wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an. Die Gesellschaft macht von ihrem Wahlrecht Gebrauch die Vergleichsinformationen nach IAS 39 darzustellen.

in T€	Bewertungskategorie nach IAS 39	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IAS 39 zum 31.12.2017	Buchwert nach IFRS 9 zum 01.01.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.223	2.223
Sonstige Forderungen	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.158	2.158
Liquide Mittel	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	24.192	24.192
Minderheitenanteile	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	64.153	64.153
Finanzverbindlichkeiten	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	121.095	121.095
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.817	3.817
Übrige Verbindlichkeiten	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.609	2.609

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Die Finanzinstrumente stellten sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

<b>Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten</b>		<b>31.12.2017</b>	
in T€		Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
LaR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.223	2.223
Sonstige Forderungen		2.158	2.158
Liquide Mittel		24.192	24.192
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>28.573</b>	<b>28.573</b>
<b>Passiva</b>			
AmC			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten			
Minderheitsanteile		64.153	65.075
Finanzverbindlichkeiten		121.095	122.377
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.817	3.817
Übrige Verbindlichkeiten		2.609	2.609
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>191.674</b>	<b>193.878</b>

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

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.

<b>Nettogewinne/-verluste aus Finanzinstrumenten 2018</b>			
in T€	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wertberichti- gungen	Summe 2018
<b>Aktiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	–	8	8
<b>Passiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	-2.609	–	<b>-2.609</b>

<b>Nettogewinne/-verluste aus Finanzinstrumenten 2017</b>			
in T€	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wertberichti- gungen	Summe 2017
<b>Aktiva</b>			
LaR	406	-25	381
<b>Passiva</b>			
AmC	-3.124	–	<b>-3.124</b>

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

Das Risikomanagement wird zentral auf Konzernebene auf der Grundlage vom Vorstand herausgegebener Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Finanzabteilungen der IC Immobilien Gruppe und der DEMIRE wahrgenommen. Diese Abteilungen sind bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister für die FVR AG und die Tochterunternehmen des Konzerns tätig.

- a) **Marktrisiken** Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von -12,3 Mio. € (2017: -10,8 Mio. €) bzw. 12,5 Mio. € (2017: 10,8 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 2018 bestanden wie auch im Vorjahr keine Zinssicherungsgeschäfte.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um einen Prozentpunkt höher oder niedriger gewesen, dann wären Konzernergebnis und Eigenkapital um ca. -387 T€ (2017: -491 T€) niedriger bzw. höher gewesen. Diese Auswirkung beruht auf veränderten Zinsaufwendungen für variabel verzinsliche Kredite.

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

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

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

- c) **Kreditrisiken** Kreditrisiken ergeben sich aus Forderungen gegen Mieter, aus der Stundung von Kaufpreisforderungen sowie aus der Anlage liquider Mittel. Der Konzern hat Richtlinien, nach denen Mietverträge nur mit Parteien abgeschlossen werden, die eine einwandfreie Bonität aufweisen. Die Bonität wird laufend überwacht. Die Mieterstruktur ist breit gefächert. Im Geschäftsjahr 2018 betragen die Mietausfälle berechnet auf Basis der Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 0,10 % (2017: 0,45 %) 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€	31.12.2018				31.12.2017			
	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 2–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren	fällig innerhalb 1 Jahr	fällig zwischen 1–2 Jahren	fällig zwischen 2–5 Jahren	fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	73.085	–	–	–	64.153
Finanzverbindlichkeiten	20.584	6.340	42.628	43.327	9.797	19.385	43.673	48.240
Rückstellungen	48	–	–	–	393	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.866	–	–	–	3.817	–	–	–
Übrige Verbindlichkeiten	1.779	–	–	–	2.570	39	–	–
<b>Fälligkeiten, gesamt</b>	<b>24.277</b>	<b>6.340</b>	<b>42.628</b>	<b>116.412</b>	<b>16.577</b>	<b>19.424</b>	<b>43.673</b>	<b>112.393</b>

**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.

<b>Konzern Eigenkapital-Quote</b>			
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Eigenkapital	in T€	146.158	127.550
Bilanzsumme	in T€	335.816	319.617
Eigenkapitalquote	in %	43,5	39,9

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€	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Eigenkapital gem. Konzernbilanz	146.158	127.550
Minderheitsanteile	73.085	64.153
<b>Eigenkapital gemäß § 15 REITG</b>	<b>219.243</b>	<b>191.703</b>
<b>Unbewegliches Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	314.160	290.911
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–
<b>Summe unbewegliches Vermögen</b>	<b>314.160</b>	<b>290.911</b>
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG in %	69,8%	65,9%

## (28) Segmentberichterstattung

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“, wobei für die Tochterunternehmen jeweils einzeln berichtet wird. Daneben bestehen Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & 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€	2018		2017	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	6.192	11.707	6.367	4.467
Tochterunternehmen	21.129	28.212	21.368	20.526
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>27.321</b>	<b>39.919</b>	<b>27.735</b>	<b>24.993</b>
Ergebniswirksame Konsolidierungen	–	-1	–	144
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	-2.156	–	-1.569
Nettozinsaufwand	–	-2.609	–	-2.718
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	-12.373	–	-8.279
<b>Konzernergebnis</b>	<b>–</b>	<b>22.780</b>	<b>–</b>	<b>12.571</b>

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€	2018	2017
Hauptmieter 1 (Segment Direktinvestitionen)	2.096	1.972
Hauptmieter 2 (Segment Tochterunternehmen)	1.484	1.457
Übrige zwischen 5 % und 10 %	–	3.282
Übrige unter je 5 %	23.741	21.024
<b>Mietumsätze, gesamt</b>	<b>27.321</b>	<b>27.735</b>

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

in T€	2018		2017	
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen
Büro	3.599	5.580	3.799	4.924
Einzelhandel	291	15.548	290	16.444
Sonstiges	2.302	1	2.278	–
<b>Umsätze, gesamt</b>	<b>6.192</b>	<b>21.129</b>	<b>6.367</b>	<b>21.368</b>

Die **Segmentergebnisse** der beiden Segmente sind vor den zentralen Verwaltungskosten, dem Nettozinsaufwand und den Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaftern ermittelt. Diese Kennzahl wird dem Hauptentscheidungssträger 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€	2018			2017		
	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Summe	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Summe
Bewertungsgewinne	7.070	16.241	23.311	1.060	9.747	10.807
Bewertungsverluste	-40	-182	-222	-850	-191	-1.041
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>7.030</b>	<b>16.059</b>	<b>23.089</b>	<b>210</b>	<b>9.556</b>	<b>9.766</b>
Veräußerungsgewinne (-verluste)	26	–	26	-18	1.481	1.463
	<b>7.055</b>	<b>16.059</b>	<b>23.115</b>	<b>192</b>	<b>11.037</b>	<b>11.229</b>

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 2018

in T€	Direktinvestitionen			
	FV AG	IC07	IC12	IC13
Mieterträge	5.218	-1	434	–
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	973	45	283	–
<b>Segmentumsätze</b>	<b>6.192</b>	<b>44</b>	<b>718</b>	<b>–</b>
Erbbauszinsen	–	–	–	–
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.156	-17	-330	-4
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-588	–	-117	–
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-113	-52	-85	–
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	316	53	292	1
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	26	–	–	–
Bewertungsgewinne	7.070	–	–	–
Bewertungsverluste	-40	–	-62	–
<b>Segmentergebnis</b>	<b>11.707</b>	<b>28</b>	<b>416</b>	<b>-3</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-2.140	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.395	–	–	–
Nettozinsaufwand	-152	–	-46	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–
<b>Jahresergebnis 2018</b>	<b>10.811</b>	<b>28</b>	<b>371</b>	<b>-3</b>



Tochterunternehmen									
IC15	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
2.133	–	–	2.342	6.673	5.133	16.713	–	21.932	
259	–	–	215	2.195	1.418	4.416	–	5.389	
<b>2.391</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.557</b>	<b>8.869</b>	<b>6.551</b>	<b>21.129</b>	<b>–</b>	<b>27.321</b>	
–	–	–	–	–	–	–	–	–	
-315	–	10	-517	-3.208	-1.731	-6.111	–	-7.267	
-263	–	–	-176	-1.043	-345	-1.943	591	-1.940	
-173	-25	-373	-335	-319	-401	-1.764	135	-1.742	
56	6	6	17	281	129	841	-727	431	
–	–	–	–	–	–	–	–	26	
1.960	–	–	1.700	6.631	5.950	16.241	–	23.311	
-120	–	–	–	–	–	-182	–	-222	
<b>3.537</b>	<b>-18</b>	<b>-356</b>	<b>3.246</b>	<b>11.210</b>	<b>10.152</b>	<b>28.212</b>	<b>-1</b>	<b>39.918</b>	
–	–	–	–	–	–	–	–	-2.140	
–	–	–	–	–	–	–	-1.395	–	
-98	–	–	-198	-1.701	-418	-2.462	4	-2.609	
–	–	–	–	–	–	–	-12.373	-12.373	
–	–	–	–	–	–	–	-16	-16	
<b>3.439</b>	<b>-18</b>	<b>-356</b>	<b>3.047</b>	<b>9.509</b>	<b>9.734</b>	<b>25.750</b>	<b>-13.781</b>	<b>22.780</b>	

**Ergebnisrechnung nach Segmenten 2017**

in T€	Direktinvestitionen			
	FV AG	IC07	IC12	IC13
Mieterträge	5.222	645	560	–
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.145	358	228	–
<b>Segmentumsätze</b>	<b>6.367</b>	<b>1.003</b>	<b>788</b>	<b>–</b>
Erbbauszinsen	–	–	-1	–
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.407	-365	-359	-18
Sonstige immobilisenspezifische 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	–	–	–
<b>Segmentergebnis</b>	<b>4.467</b>	<b>1.979</b>	<b>384</b>	<b>-45</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-1.553	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	4.431	–	–	–
Nettozinsaufwand	-196	–	-45	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–
<b>Jahresergebnis 2017</b>	<b>7.149</b>	<b>1.979</b>	<b>339</b>	<b>-45</b>

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

in T€	31.12.2018		31.12.2017	
	Vermögenswerte	Schulden	Vermögenswerte	Schulden
Direktinvestitionen	86.607	-1.638	82.720	-1.635
Tochterunternehmen	257.179	-2.665	241.087	-5.789
<b>Segmentvermögen/Segmentschulden, gesamt</b>	<b>343.786</b>	<b>-4.303</b>	<b>323.807</b>	<b>-7.424</b>
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/Konsolidierung	-7.970	340.119	-4.190	327.041
<b>Konzernvermögen/Konzernschulden, gesamt</b>	<b>335.816</b>	<b>335.816</b>	<b>319.617</b>	<b>319.617</b>

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	
2.096	–	34	2.260	6.378	4.910	16.883	–	22.105	
235	–	69	381	1.907	1.307	4.485	–	5.630	
<b>2.331</b>	<b>–</b>	<b>103</b>	<b>2.641</b>	<b>8.285</b>	<b>6.217</b>	<b>21.368</b>	<b>–</b>	<b>27.735</b>	
–1	–	–	–	–	–	–2	–	–2	
–388	–	–92	–477	–2.970	–1.706	–6.375	–	–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	
<b>2.327</b>	<b>–18</b>	<b>–429</b>	<b>3.333</b>	<b>4.350</b>	<b>8.645</b>	<b>20.526</b>	<b>144</b>	<b>25.137</b>	
–	–	–	–	–	–	–	–	–1.553	
–	–	–	–	–	–	–	–4.431	–	
–195	–	–	–215	–1.634	–435	–2.524	2	–2.718	
–	–	–	–	–	–	–	8.279	–8.279	
–	–	–	–	–	–	–	–16	–16	
<b>2.132</b>	<b>–18</b>	<b>–429</b>	<b>3.118</b>	<b>2.716</b>	<b>8.210</b>	<b>18.002</b>	<b>12.580</b>	<b>12.571</b>	

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.

<b>Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2018</b>					
	<b>Direkt-</b>				
	<b>investitionen</b>				
in T€	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	27	–	24	–	6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.110	–	8.050	–	28.240
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	558	29	141	–	139
Ertragsteuerforderungen	7	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.925	73	63	–	163
Liquide Mittel	6.980	1.153	968	–	1.748
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>86.607</b>	<b>1.255</b>	<b>9.246</b>	<b>–</b>	<b>30.296</b>
Anteile an Tochterunternehmen	61.693	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>148.300</b>	<b>1.255</b>	<b>9.246</b>	<b>–</b>	<b>30.296</b>
Rückstellungen	-126	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-998	-6	-45	–	-225
Sonstige Verbindlichkeiten	-513	-127	-88	–	-227
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-1.638</b>	<b>-133</b>	<b>-133</b>	<b>–</b>	<b>-452</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-20.608	–	-1.756	–	-6.826
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-22.246</b>	<b>-133</b>	<b>-1.188</b>	<b>–</b>	<b>-7.278</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2018</b>	<b>126.054</b>	<b>1.122</b>	<b>7.358</b>	<b>–</b>	<b>23.018</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten</b>					
lang	-7.345	–	–	–	-6.546
kurz	-13.263	–	-1.756	–	-280
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-20.608</b>	<b>–</b>	<b>-1.756</b>	<b>–</b>	<b>-6.826</b>

								<b>Tochterunternehmen</b>	
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
	-	-	-	-	-	30	-6	51	
	-	-	33.500	90.660	82.600	243.050	-	314.160	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	14	105	639	181	1.248	3	1.810	
	-	-	-	-	-	-	2	9	
	1.372	103	8	23	90	1.894	-8.002	1.818	
	9	1.146	1.931	1.140	2.861	10.957	33	17.969	
	<b>1.381</b>	<b>1.263</b>	<b>35.544</b>	<b>92.462</b>	<b>85.732</b>	<b>257.179</b>	<b>-7.970</b>	<b>335.816</b>	
	-	-	-	-	-	-	-61.693	-	
	<b>1.381</b>	<b>1.263</b>	<b>35.544</b>	<b>92.462</b>	<b>85.732</b>	<b>257.179</b>	<b>-69.663</b>	<b>335.816</b>	
	-	-	-	-	-	-	78	-48	
	-40	-196	-220	-545	-156	-1.432	564	-1.866	
	-4	-142	-102	-276	-267	-1.233	-33	-1.779	
	<b>-44</b>	<b>-338</b>	<b>-322</b>	<b>-820</b>	<b>-423</b>	<b>-2.665</b>	<b>609</b>	<b>-3.694</b>	
	-	-	-	-	-	-	-73.085	-73.085	
	-1.081	-12	-6.896	-54.138	-29.375	-100.083	7.812	-112.879	
	<b>-1.124</b>	<b>-349</b>	<b>-7.218</b>	<b>-54.958</b>	<b>-29.798</b>	<b>-102.748</b>	<b>-64.664</b>	<b>-189.658</b>	
	<b>257</b>	<b>914</b>	<b>28.326</b>	<b>37.504</b>	<b>55.933</b>	<b>154.432</b>	<b>134.327</b>	<b>146.158</b>	
	-	-	-5.996	-44.533	-27.875	-84.950	-	-92.295	
	-1.081	-12	-900	-9.604	-1.500	-15.132	7.811	-20.584	
	<b>-1.081</b>	<b>-12</b>	<b>-6.896</b>	<b>-54.138</b>	<b>-29.375</b>	<b>-100.083</b>	<b>7.811</b>	<b>-112.879</b>	

**Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten 2017**

in T€	Direktinvestitionen				
	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
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>82.720</b>	<b>2.074</b>	<b>9.072</b>	<b>194</b>	<b>27.976</b>
Anteile an Tochterunternehmen	60.901	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>143.621</b>	<b>2.074</b>	<b>9.072</b>	<b>194</b>	<b>27.976</b>
Rückstellungen	-201	-11	-11	-44	-20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-654	-524	-274	-4	-134
Sonstige Verbindlichkeiten	-780	-445	-27	-86	-160
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-1.635</b>	<b>-980</b>	<b>-312</b>	<b>-134</b>	<b>-314</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-21.946	–	-1.764	–	-7.042
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-23.581</b>	<b>-980</b>	<b>-2.076</b>	<b>-134</b>	<b>-7.356</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2017</b>	<b>120.040</b>	<b>1.094</b>	<b>6.996</b>	<b>60</b>	<b>20.620</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten</b>					
lang	-20.834	–	–	–	-6.815
kurz	-1.112	–	-1.764	–	-227
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-21.946</b>	<b>–</b>	<b>-1.764</b>	<b>–</b>	<b>-7.042</b>

**Investitionen und Abschreibungen** ergeben sich aus folgender Darstellung:

in T€	2018		2017	
	Investitionen	Abschreibungen	Investitionen	Abschreibungen
<b>Direktinvestitionen</b>				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	–	–	–
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–	-9	5	-12
<b>Direktinvestitionen, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>-9</b>	<b>5</b>	<b>-12</b>
<b>Tochterunternehmen</b>				
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	730	–	3.526	–
<b>Tochterunternehmen, gesamt</b>	<b>730</b>	<b>–</b>	<b>3.526</b>	<b>–</b>
<b>Investitionen und Abschreibungen im Konzern, gesamt</b>	<b>730</b>	<b>-9</b>	<b>3.531</b>	<b>-12</b>

								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		
<b>1.370</b>	<b>1.546</b>	<b>33.498</b>	<b>85.468</b>	<b>79.889</b>	<b>241.087</b>	<b>-4.190</b>	<b>319.617</b>		
-	-	-	-	-	-	-60.901	-		
<b>1.370</b>	<b>1.546</b>	<b>33.498</b>	<b>85.468</b>	<b>79.889</b>	<b>241.087</b>	<b>-65.091</b>	<b>319.617</b>		
-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		
<b>-46</b>	<b>-276</b>	<b>-471</b>	<b>-2.368</b>	<b>-888</b>	<b>-5.789</b>	<b>605</b>	<b>-6.819</b>		
-	-	-	-	-	-	-64.153	-64.153		
-1.081	-	-7.748	-55.163	-30.442	-103.240	4.091	-121.095		
<b>-1.127</b>	<b>-276</b>	<b>-8.219</b>	<b>-57.531</b>	<b>-31.330</b>	<b>-109.029</b>	<b>-59.457</b>	<b>-192.067</b>		
<b>243</b>	<b>1.270</b>	<b>25.279</b>	<b>27.937</b>	<b>48.559</b>	<b>132.058</b>	<b>-124.548</b>	<b>127.550</b>		
-	-	-6.896	-47.511	-29.242	-90.464	-	-111.298		
-1.081	-	-852	-7.652	-1.200	-12.776	4.091	-9.797		
<b>-1.081</b>	<b>-</b>	<b>-7.748</b>	<b>-55.163</b>	<b>-30.442</b>	<b>-103.240</b>	<b>4.091</b>	<b>-121.095</b>		

## (29) 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 79,39 % (das entspricht 11.201.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die BRH Holdings GP Ltd., Grand Caymen, Kaimaninseln. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, welcher im Rahmen des Form 10-K Berichts gegenüber der SEC regelmäßig abgegeben wird.

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

- Mitglieder des Vorstands der Fair Value 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 30. Oktober 2018 hatte 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 2018 entfallende Vergütung betrug T€ 165 zzgl. Umsatzsteuer. Darüber hinaus wurden für die Vermittlung von neuen Mietern T€ 50 zzgl. Umsatzsteuer vergütet.

Mit der Praedia GmbH, Berlin, welche Facility Management Leistungen für die Fair Value erbracht hat, wurden T€ 298 abgerechnet. Bei der Praedia GmbH und der DEMIRE Immobilien Management GmbH handelt es sich um Schwesterunternehmen der FVR AG.

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



**Vergütung des Vorstandes**

in €	2018	2017
<b>Patrick Kaiser</b>		
Feste Vergütungen	31.309,38	187.856,28
Sonderzahlungen	200.000,00	14.666,67
Nachzahlung für Vorjahr	88.000,00	31.329,38
<b>Ralf Kind</b>		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE	108.000,00	–
Sonderzahlungen	–	–
Nachzahlung für Vorjahr	–	–
<b>Stefan Herb</b>		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE	54.166,67	–
Sonderzahlungen	–	–
Nachzahlung für Vorjahr	–	–
<b>Frank Schaich</b>		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE	–	43.048,38
Sonderzahlungen	–	47.685,47
Nachzahlung für Vorjahr	–	–
<b>Vorstandsvergütung, gesamt</b>	<b>481.476,05</b>	<b>233.852,33</b>

Die Vergütung des Vorstandes Ralf Kind erfolgte mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 aufgrund seiner zusätzlichen Bestellung als Vorstandsmitglied der DEMIRE gemäß Vorstandsdienstvertrag mit der DEMIRE. Die dort geregelte Grundvergütung wird gemäß Umlagevertrag zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % von der Gesellschaft und zu 70 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

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

Weitere Erläuterungen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten.

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

**Vergütung des Aufsichtsrats** Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2018 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt 32 T€ (2017: 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
<b>Frank Hölzle</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ab 01. 12. 2017	ab 14. 09. 2017	Vorstand (CEO) der Care4 AG Basel stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Vorsitzender des Aufsichtsrats der Westgrund AG, Berlin Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz Mitglied des Beirats der Rebuy GmbH, Berlin
<b>Dr. Thomas Wetzel</b>	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 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 07/2018 Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küsnacht/ Schweiz seit 09/2018 Mitglied des Verwaltungsrates der Wintower Immobilien AG, Winterthur/Schweiz seit 05/2005 Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management, Zürich) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich/Schweiz
<b>Daniel Zimmer</b>	ab 01. 12. 2017	bis 07/2018 Syndicusrechtsanwalt der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen seit 08/2018 Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

## Vorstand

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Derzeit bestellt zum
Patrick Kaiser, CFO	43	01. 11. 2016	28. 02. 2018
Ralf Kind, CEO	47	01. 12. 2017	10. 01. 2019
Stefan Herb, CFO	56	01. 03. 2018	28. 02. 2021
Ingo Hartlief, CEO	53	15. 01. 2019	31. 12. 2021

## (30) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstandsvorsitzende der Fair Value REIT-AG, Herr Ralf Kind, hat am 10. Januar 2019 gegenüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft erklärt, dass er sein Amt als Vorstandsvorsitzender und Mitglied des Vorstands vorzeitig mit Wirkung zum 10. Januar 2019 niederlegt.

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

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

Am 12. Februar 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (<http://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html>) dauerhaft zugänglich gemacht.

Gräfelfing, 18. März 2018

Fair Value REIT-AG



Ingo Hartlief  
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, 18. März 2019

Fair Value REIT-AG



Ingo Hartlief  
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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Kapital-flussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und der Konzern-Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

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

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

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

### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. Juni 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. August 2018 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 18. März 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach	Ehrböck
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 2019

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
- bis 10/2018 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 international 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.

**Dr. Thomas Wetzel** (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Aufsichtsrat seit 12/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2019

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 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 07/2018 Mitglied des Stiftungsrates der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küsnacht/Schweiz
- seit 09/2018 Mitglied des Verwaltungsrates der Wintower Immobilien AG, Winterthur/Schweiz
- 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 2019

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

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

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

**Vorstand****Ingo Hartlief** (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 15. Januar 2019

Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2021

Ingo Hartlief (geb. 1965) wurde mit Wirkung zum 15. Januar 2019 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit 20. Dezember 2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Der studierte Betriebswirt war von 2010 bis 2017 Geschäftsführer der CORPUS SIREO Real Estate GmbH in Köln. Von 2002 bis 2010 war Herr Hartlief bei der Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg als Geschäftsleiter tätig. Bei der Viterra AG (heute Vonovia SE) in Essen/Bochum war er von 1996 bis 2002 als Bereichsleiter und als Geschäftsführer der Viterra Gewerbeimmobilien GmbH beschäftigt. In den Jahren 1991 bis 1996 hat Herr Hartlief für die VEBA AG in Düsseldorf im Bereich Konzernentwicklung gearbeitet. Ingo Hartlief ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

**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 war bis Ende 2018 Geschäftsführer der Tochtergesellschaft DIM GmbH, seit dem 1. 1. 2019 der DIM i.L. (Property Management). Bis zum Anteilsverkauf zum 31. 10. 2018 war er zudem Geschäftsführer der Tochtergesellschaft 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.

**Ralf Kind** (Vorstandsvorsitzender bis 10. Januar 2019)**Patrick Kaiser** (Finanzvorstand bis 28. Februar 2018)

---

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ erneut sehr stabil und positiv entwickelt, so dass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,15 € je Aktie vorschlagen können.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2018 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgeführt.

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

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

## Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 fanden elf 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 12. Februar 2019 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f HGB wurde vom Vorstand am 12. Februar 2019 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 8. Juni 2018 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 2018 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 6. März 2019. 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 18. März 2019 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**

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



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 18. März 2019

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Bericht zur Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 aus zwei Personen. Der Vorstand leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

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

## **Directors' Dealings**

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2018 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 31.12.2018 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der Fair Value REIT-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

### Transparenz und Information

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

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

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

Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Die Fair Value REIT-AG informiert über ihre Website [www.fvreit.de](http://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 12. Februar 2019 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 potentielle 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).

---

116	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen 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 2018 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 2018 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2018 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 20,03 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 10. Januar 2019 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 2018 summierte sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs.2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf 314.160 T€. Dies entsprach 94,1% der gemäß § 12 Abs.2 ermittelten Aktiva in Höhe von 333.712 T€.

Die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß § 12 Nr.4 REITG stammten 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 08. Juni 2018 wurde im Jahr 2018 eine Dividende von 0,34 € je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind 4.769.864,42 € oder 90,7 % des Jahresüberschusses 2017.

Für das Geschäftsjahr 2018 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von € 0,15 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. 2.104.351,95 € auszuschütten, was 90,1 % 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 (2014 bis 2018) summierten sich auf 75,4 Mio. € und betragen somit 25,6 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von 294.873 T€. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 auf 219.243 T€. Das entsprach 69,8 % des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von 314.160 T€.

### § 19 – Steuerliche Vorbelastung der Dividende

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

Gräfelfing, 18. März 2019

Fair Value REIT-AG



Ingo Hartlief  
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, Gräfelng, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 (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 2018 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 2018 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 2018 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 18. März 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Horbach	Ehrnböck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# Methodik der Immobilienbewertung

## Verfahren und Annahmen

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2018 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

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

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

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

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

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

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

Die Marktwert-Ermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zzgl. der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen entspricht. Das Discounted Cash Flow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient 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 auf summiert. 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 Savills im Rahmen der Marktwert-Ermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und 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 2018

Adresse	Kurzname Fonds	Haupt- nutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Moder- nisierung	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Marktwert 31.12.2017 [€]	Marktwert 31.12.2018 [€]	Veränderung [€]
<b>Direktinvestitionen</b>								
Appen Hauptstraße 56e/56 d	n/a	Office	1975	1995	4.320	130.000	140.000	10.000
Bad Bramstedt Bleeck 1	n/a	Office	1973	2006	3.873	1.040.000	1.150.000	110.000
Bad Segeberg Oldesloer Straße 24	n/a	Office	1982	2007	5.152	8.400.000	9.260.000	860.000
Barmstedt Königstr. 19-21	n/a	Office	1911	laufend	2.842	1.340.000	1.430.000	90.000
Neumünster Kuhberg 11-19, Kieler Straße 1-15	n/a	Office	1989	2005	5.286	15.200.000	16.900.000	1.700.000
Wahlstedt Markt 1	n/a	Office	1975	2005	1.848	980.000	1.180.000	200.000
Chemnitz Hartmannstraße 1	n/a	Other	2000	–	3.520	1.800.000	2.000.000	200.000
Dresden Königsbrücker Str. 121 a	n/a	Other	1997	–	8.574	9.760.000	11.200.000	1.440.000
Köln Marconistr. 4–8	n/a	Other	1990	–	13.924	3.890.000	4.570.000	680.000
Langenfeld Max-Planck-Ring 26/28	n/a	Other	1996	–	14.727	7.320.000	8.190.000	870.000
Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 52	n/a	Office	1996	–	4.705	6.630.000	7.040.000	410.000
Potsdam Großbeerenstraße 231	n/a	Office	1995	–	2.925	4.770.000	5.200.000	430.000
Meschede Zeughausstraße 13	n/a	Retail	1989	–	1.673	420.000	380.000	-40.000
Waltrop Bahnhofstraße 20 a-e	n/a	Retail	1989	–	1.742	2.400.000	2.470.000	70.000
<b>Zwischensumme Direktinvestitionen</b>					<b>75.111</b>	<b>64.080.000</b>	<b>71.110.000</b>	<b>7.030.000</b>
<b>Tochterunternehmen</b>								
Zittau Hochwaldstraße 20	BBV 08	Retail	1992	–	32.020	20.100.000	21.300.000	1.200.000
Querfurt Vor dem Nebraer Tor 5	BBV 08	Retail	1992	2016	48.840	11.700.000	12.200.000	500.000
Eisenhüttenstadt Nordpassage 1	BBV 10	Retail	1993	2017	96.822	28.500.000	28.500.000	–
Langen Robert-Bosch-Straße 11	BBV 10	Office	1994	–	6.003	15.200.000	16.500.000	1.300.000
Lutherstadt Wittenberg Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16	BBV 10	Retail	1994	–	20.482	21.900.000	23.700.000	1.800.000
Münster Hammer Straße 455-459	BBV 10	Retail	1991	–	15.854	7.310.000	10.200.000	2.890.000
Celle Vor den Fuhren 2	BBV 10	Retail	1992	–	21.076	7.170.000	7.590.000	420.000
Osnabrück Hannoversche Straße 39	BBV 10	Retail	1989	–	7.502	3.060.000	3.630.000	570.000
Genthin Altmärker Straße 5	BBV 10	Retail	1998	–	3.153	411.000	540.000	129.000
Rostock Kröpeliner Straße 26-28	BBV 14	Retail	1995	–	4.134	67.900.000	70.600.000	2.700.000
Dresden Nossener Brücke 8-12	BBV 14	Office	1997	–	7.479	8.750.000	12.000.000	3.250.000
Chemnitz Hartmannstraße 3a-7	IC 12	Office	1997	–	4.226	7.860.000	8.050.000	190.000
Chemnitz Heinrich-Lorenz-Straße 35	IC 15	Office	1998	–	4.718	4.020.000	4.980.000	960.000
Chemnitz Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	IC 15	Office	1997	–	3.246	6.080.000	5.960.000	-120.000
Quickborn Pascalkehre 15 / 15a	IC 15	Office	1997	–	33.255	16.300.000	17.300.000	1.000.000
<b>Zwischensumme Tochterunternehmen</b>					<b>308.810</b>	<b>226.261.000</b>	<b>243.050.000</b>	<b>16.789.000</b>
<b>Konzern, gesamt</b>					<b>383.921</b>	<b>290.341.000</b>	<b>314.160.000</b>	<b>23.819.000</b>

Veränderung [%]	Diskontierungs-zins 31.12.2018 [%]	Kapitalisie-rungs-zins 31.12.2018 [%]	Vermietbare Gebäude-fläche [m <sup>2</sup> ]	Leerstand [m <sup>2</sup> ]	gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge [Jahre]	EPRA-Leerstand [%]	Annualisierte Vertrags-miete [€]	Annualisierte Potenzial-miete [€]	Vertrags-mieten-rendite vor Kosten [%]	Potenzial-mieten-rendite vor Kosten [%]	Durch-gerechnete Beteiligungs-quote [%]
7,7	6,25	7,25	212	212	–	100,0	–	17.828	–	–	100,00
10,6	5,75	6,00	997	40	6,97	5,1	83.556	87.156	7,3	7,6	100,00
10,2	6,00	6,50	9.184	-	5,77	-	695.141	695.141	7,5	7,5	100,00
6,7	5,25	6,50	1.257	37	6,97	3,1	102.041	104.927	7,1	7,3	100,00
11,2	5,40	6,00	11.808	162	6,95	1,5	1.063.387	1.079.918	6,3	6,4	100,00
20,4	6,25	6,25	1.346	–	3,97	-	92.462	92.462	7,8	7,8	100,00
11,1	3,00	–	300	–	2,28	-	36.163	36.163	1,8	1,8	100,00
14,8	4,75	7,00	11.554	–	10,65	–	822.597	822.597	7,3	7,3	100,00
17,5	5,75	6,50	9.640	–	4,00	–	361.234	361.234	7,9	7,9	100,00
11,9	6,50	6,75	10.940	–	1,99	0,4	781.685	784.565	9,5	9,6	100,00
6,2	6,50	7,00	7.431	1.419	3,84	17,8	594.738	711.126	8,4	10,1	100,00
9,0	4,25	5,75	3.751	–	7,51	0,3	326.041	327.001	6,3	6,3	100,00
-9,5	6,50	7,00	1.095	–	1,50	–	42.048	42.048	11,1	11,1	100,00
2,9	6,00	6,40	2.128	250	2,08	10,2	224.741	244.397	9,1	9,9	100,00
<b>10,97</b>			<b>71.642</b>	<b>2.121</b>	<b>5,75</b>	<b>3,6</b>	<b>5.225.833</b>	<b>5.406.562</b>	<b>7,3</b>	<b>7,6</b>	<b>100,00</b>
6,0	4,90	6,00	17.421	322	10,48	4,3	1.310.955	1.368.827	6,2	6,4	58,29
4,3	6,00	7,00	9.331	–	4,10	-	1.048.262	1.048.262	8,6	8,6	58,29
0,0	7,85	8,00	29.169	9.063	5,86	23,9	2.319.178	3.070.733	8,1	10,8	52,24
8,6	6,00	6,25	13.681	4.724	3,06	31,5	1.006.890	1.473.408	6,1	8,9	52,24
8,2	5,50	6,50	14.710	958	5,24	4,5	1.685.050	1.757.124	7,1	7,4	52,24
39,5	5,70	6,50	7.353	–	10,11	–	716.407	716.407	7,0	7,0	52,24
5,9	6,00	6,50	12.259	–	5,28	–	587.457	587.457	7,7	7,7	52,24
18,6	6,75	7,75	4.207	–	2,27	–	329.482	329.482	9,1	9,1	52,24
31,4	5,25	6,00	1.275	282	7,00	–	63.595	63.595	11,8	11,8	52,24
4,0	5,25	5,25	19.306	775	3,77	3,0	4.395.387	4.522.859	6,2	6,4	51,16
37,1	5,75	6,50	8.791	20	5,42	0,1	888.416	888.896	7,4	7,4	51,16
2,4	5,75	6,25	8.395	2.406	4,61	26,8	472.035	649.145	5,9	8,1	54,07
23,9	6,50	6,75	5.845	–	1,25	–	461.928	461.928	9,3	9,3	48,34
-2,0	5,25	6,20	5.110	400	3,50	5,7	430.565	457.730	7,2	7,7	48,34
6,1	5,00	6,00	10.570	–	3,41	0,5	1.224.990	1.230.990	7,1	7,1	48,34
<b>7,42</b>			<b>167.424</b>	<b>18.949</b>	<b>5,14</b>	<b>9,3</b>	<b>16.940.597</b>	<b>18.626.843</b>	<b>7,0</b>	<b>7,7</b>	
<b>8,20</b>			<b>239.066</b>	<b>21.070</b>	<b>5,29</b>	<b>8,1</b>	<b>22.166.430</b>	<b>24.033.405</b>	<b>7,1</b>	<b>7,7</b>	

---

## Notizen



**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: 20. März 2019

**Vorstand**

Ingo Hartlief (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.