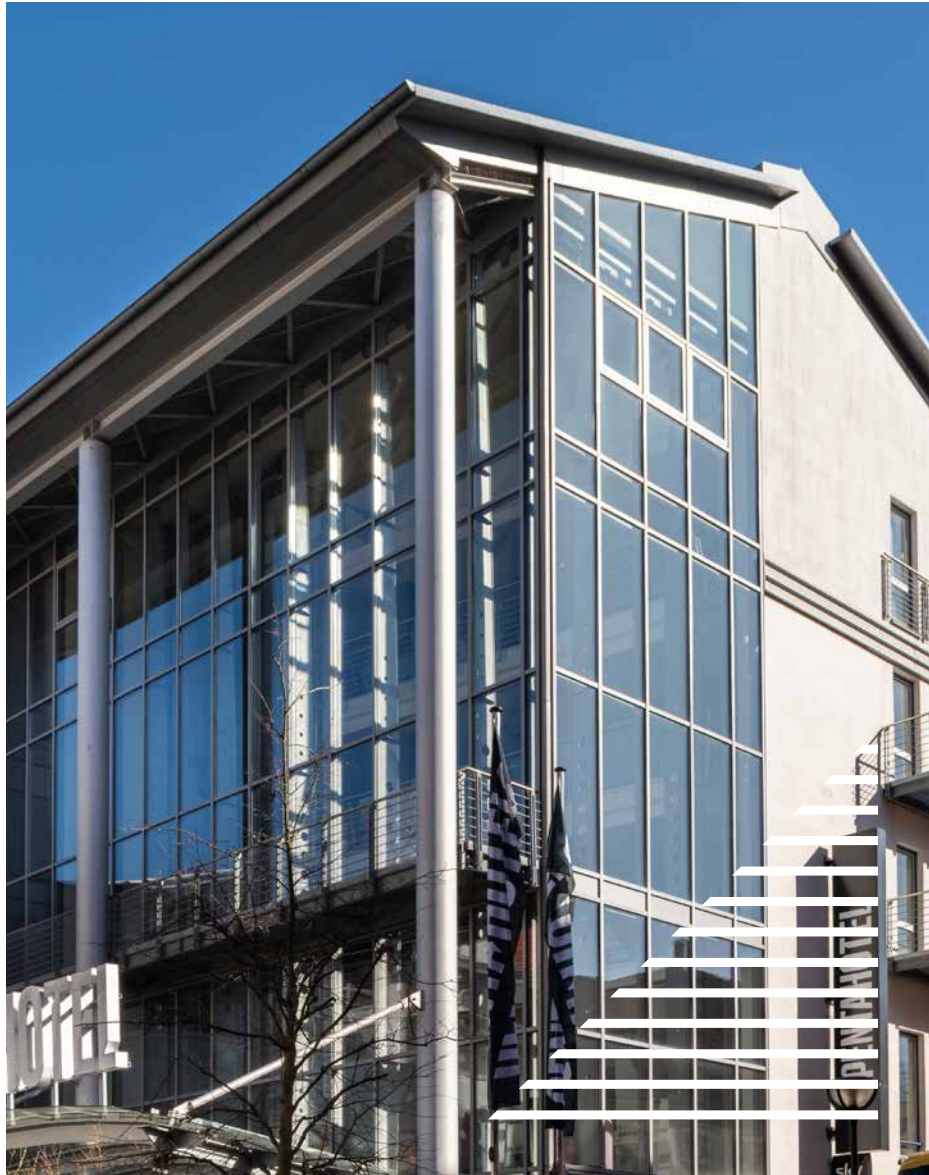




fair value
REIT



GESCHÄFTSBERICHT 2020





20,0

in Mio. €
MIETERTRÄGE, 2020
–8,8% gegenüber 2019

10,9

in Mio. €
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten), 2020
+5,0% gegenüber 2019



0,27

€ **DIVIDENDE**,
+3,8% gegenüber 2019

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2019	2020
Mieterträge (in T€)	21.923	19.991
Nettomieterträge (in T€)	15.974	15.864
Betriebsergebnis (EBIT) (in T€)	25.338	9.183
Konzernergebnis (in T€)	15.107	4.098
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) * (in €)	1,08	0,29
Bereinigter Konzernüberschuss/FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) (in T€)	10.333	10.850
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) je Aktie (unverwässert/verwässert) * (in €)	0,73	0,77

* Gewichtete Anzahl 2020: 14.110.323 unverwässert/verwässert

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019	31.12.2020
Langfristiges Vermögen (in T€)	325.582	297.254
Kurzfristiges Vermögen (in T€)	22.129	24.059
Bilanzsumme (in T€)	348.378	321.313
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in T€)	159.167	159.869
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	45,7	49,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in T€)	325.530	295.840
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in T€)	237.850	238.749
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%) (in %)	73,1	80,7

IMMOBILIENPORTFOLIO	31.12.2019	31.12.2020
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	28	24
Marktwerte der Immobilien (in Mio. €)	326	296
Vertragsmiete p. a. (in Mio. €)	22,1	18,7
Potenzialmiete p. a. (in Mio. €)	23,4	20,3
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,4	8,9
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	4,6	5,1
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,8	6,3

WEITERE KENNZAHLEN	31.12.2019	31.12.2020
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie (in €)	11,23	11,33
EPRA NAV je Aktie (in €)	11,23	11,33
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	3	3



Legende zur Navigation durch
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

004 OBJEKTÜBERSICHT

008 KONZERNLAGEBERICHT

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

039 KONZERNABSCHLUSS

- 040 Konzernbilanz
- 042 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 043 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 044 Konzernkapitalflussrechnung
- 046 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 047 Konzernanhang
- 096 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 097 Bestätigungsvermerk

104 COMPLIANCE

- 105 Aufsichtsrat und Vorstand
- 108 Bericht des Aufsichtsrats
- 110 Erklärung zur Unternehmensführung
- 117 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung
der Anforderungen des REITG
- 118 Methodik der Immobilienbewertung

120 IMPRESSUM





OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

OBJEKTÜBERSICHT



		Schleswig-Holstein, Bad Bramstedt, Bleek 1	Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24	Schleswig-Holstein, Barmstedt, Königstraße 19-21	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121 a
Kurzname		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Büro	Büro	Sonstiges	Sonstiges
Baujahr		1973	1982	1911	1989	2000	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		2006	2007	laufend	2005	-	-
Grundstücksfläche	m ²	3.873	5.152	2.842	5.286	3.520	8.574
Marktwert 31.12.2019	T€	1.190	9.310	1.440	16.900	2.100	12.500
Marktwert 31.12.2020	T€	1.190	9.440	1.440	16.400	2.390	10.800
Veränderung	T€	-	130	-	-500	290	-1.700
Diskontierungszins 31.12.2020	%	6,05	6,02	6,14	5,66	-	6,19
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	5,27	6,00	5,47	5,61	-	6,19
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	997	9.184	1.257	11.808	300	11.554
Leerstand	m ²	40	358	37	162	-	--
Annualisierte Vertragsmiete	T€	84	666	104	1.080	36	823
Annualisierte Potenzialmiete	T€	73	657	93	1.069	37	822
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Anteiliger Marktwert 31.12.2019	T€	1.190	9.310	1.440	16.900	2.100	12.500
Anteiliger Marktwert 31.12.2020	T€	1.190	9.440	1.440	16.400	2.390	10.800
Veränderung	T€	-	130	-	-500	290	-1.700
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	4,2	4,6	4,9	1,6	8,6
Annualisierte Vertragsmiete	T€	84	666	104	1.080	36	823
Annualisierte Potenzialmiete	T€	73	657	93	1.069	37	822
Vertragsmietenrendite vor Kosten	%	14,13	14,18	13,85	15,18	65,98	13,13
Potenzialmietenrendite vor Kosten	%	16,31	14,36	15,52	15,34	64,77	13,13
EPRA-Leerstand	%	5,0	4,6	3,5	1,5	1,6	0,0



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

OBJEKTÜBERSICHT



		Nordrhein-Westfalen, Köln, Marconistraße 4-8	Nordrhein-Westfalen, Langenfeld (Rheinland), Max-Planck-Ring 26/28	Mecklenburg-Vorpom- mern, Neubranden- burg, Friedrich- Engels-Ring 52	Brandenburg, Potsdam, Großbeerenstraße 231	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20 a-e	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20
Kurzname		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	BBV08
Hauptnutzungsart		Sonstiges	Sonstiges	Büro	Büro	Handel	Handel
Baujahr		1990	1996	1996	1995	1989	1992
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	13.924	14.727	4.705	2.925	1.742	32.020
Marktwert 31.12.2019	T€	5.270	8.820	7.250	5.510	2.600	21.600
Marktwert 31.12.2020	T€	5.580	8.500	7.150	5.500	2.870	21.800
Veränderung	T€	310	-320	-100	-10	270	200
Diskontierungszins 31.12.2020	%	5,13	-0,29	6,54	4,24	6,67	5,15
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	5,89	7,79	7,88	5,15	6,03	5,31
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.640	10.940	7.431	3.751	2.128	17.421
Leerstand	m ²	-	8.160	1.479	310	325	261
Annualisierte Vertragsmiete	T€	365	160	607	303	238	1.322
Annualisierte Potenzialmiete	T€	412	803	676	354	212	1.353
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	59,94
Anteiliger Marktwert 31.12.2019	T€	5.270	8.820	7.250	5.510	2.600	12.947
Anteiliger Marktwert 31.12.2020	T€	5.580	8.500	7.150	5.500	2.870	13.067
Veränderung	T€	310	-320	-100	-10	270	120
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,1	1,2	2,7	2,6	0,1	8,5
Annualisierte Vertragsmiete	T€	365	160	607	303	238	792
Annualisierte Potenzialmiete	T€	412	803	676	354	212	811
Vertragsmietenrendite vor Kosten	%	15,28	53,17	11,78	18,13	12,07	16,49
Potenzialmietenrendite vor Kosten	%	13,55	10,58	10,58	15,55	13,55	16,11
EPRA-Leerstand	%	0,0	79,5	19,6	8,0	11,8	3,5



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

OBJEKTÜBERSICHT



		Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5	Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch- Straße 11	Sachsen-Anhalt, Lutherstadt Wittenberg, Lerchenbergstr. 112/113, Annendorfer Straße 15/16	Nordrhein-Westfalen, Münster, Hammer Straße 455-459	Niedersachsen, Celle, Vor den Führen 2	Niedersachsen, Osnabrück, Hannoversche Straße 39
		BBV08	BBV10	BBV10	BBV10	BBV10	BBV10
Kurzname		BBV08	BBV10	BBV10	BBV10	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart		Handel	Büro	Handel	Handel	Handel	Handel
Baujahr		1992	1994	1994	1991	1992	1989
Letzte Sanierung/Modernisierung		2016	-	-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	48.840	6.003	20.482	15.854	21.076	7.502
Marktwert 31.12.2019	T€	12.500	18.700	23.800	10.300	7.750	4.120
Marktwert 31.12.2020	T€	12.500	18.900	23.800	10.300	7.790	4.180
Veränderung	T€	-	200	-	-	40	60
Diskontierungszins 31.12.2020	%	7,01	4,58	5,70	5,85	6,01	6,55
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	6,31	6,70	5,60	5,76	5,63	6,51
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.331	13.711	14.715	7.353	12.259	4.207
Leerstand	m ²	-	3.812	1.380	-	-	-
Annualisierte Vertragsmiete	T€	1.039	1.126	1.655	716	588	329
Annualisierte Potenzialmiete	T€	945	1.511	1.611	706	556	328
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	59,94	53,06	53,06	53,06	53,06	53,06
Anteiliger Marktwert 31.12.2019	T€	7.493	9.922	12.628	5.465	4.112	2.186
Anteiliger Marktwert 31.12.2020	T€	7.493	10.028	12.628	5.465	4.133	2.218
Veränderung	T€	-	107	-	-	22	32
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,3	3,2	3,5	8,1	3,3	5,7
Annualisierte Vertragsmiete	T€	623	597	878	380	312	175
Annualisierte Potenzialmiete	T€	567	802	855	375	295	174
Vertragsmietenrendite vor Kosten	%	12,03	16,79	14,38	14,38	13,25	12,69
Potenzialmietenrendite vor Kosten	%	13,22	12,50	14,78	14,59	14,00	12,75
EPRA-Leerstand	%	0,0	27,1	5,9	0,0	0,0	0,0



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

OBJEKTÜBERSICHT



		Mecklenburg- Vorpommern, Rostock Kröpeliner Straße 26-28	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7	Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz- Straße 35	Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1 - 7, Theaterstraße 34a	Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a
Kurzname		BBV14	BBV14	IC12	IC15	IC15	IC15
Hauptnutzungsart		Handel	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
Baujahr		1995	1997	1997	1998	1997	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	4.134	7.479	4.226	4.718	3.246	33.255
Marktwert 31.12.2019	T€	72.800	14.400	8.230	6.710	6.100	17.700
Marktwert 31.12.2020	T€	71.600	14.500	8.200	7.190	6.120	17.700
Veränderung	T€	-1.200	100	-30	480	20	-
Diskontierungszins 31.12.2020	%	4,64	5,14	4,19	5,95	5,32	5,67
Kapitalisierungszins 31.12.2020	%	5,29	5,30	6,64	5,10	6,25	5,72
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	19.306	8.791	8.474	5.845	5.110	10.570
Leerstand	m ²	877	20	2.244	-	591	-
Annualisierte Vertragsmiete	T€	3.885	902	487	507	424	1.208
Annualisierte Potenzialmiete	T€	4.367	925	665	441	475	1.216
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	51,27	51,27	54,28	48,34	48,34	48,34
Anteiliger Marktwert 31.12.2019	T€	37.325	7.383	4.467	3.244	2.949	8.556
Anteiliger Marktwert 31.12.2020	T€	36.709	7.434	4.451	3.476	2.958	8.556
Veränderung	T€	-616	52	-17	232	10	-
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	8,0	3,5	3,8	8,9	1,6	1,4
Annualisierte Vertragsmiete	T€	1.992	462	264	245	205	584
Annualisierte Potenzialmiete	T€	2.239	474	361	213	230	588
Vertragsmietenrendite vor Kosten	%	18,43	16,08	16,84	14,18	14,44	14,66
Potenzialmietenrendite vor Kosten	%	16,40	15,67	12,34	16,29	12,89	14,55
EPRA-Leerstand	%	3,2	1,5	26,0	0,0	8,5	0,7

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

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





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

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

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

Kennzahlen REIT-Kriterien

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

VORGABEN DES REIT-GESETZES

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

* Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG

Geschäftsmodell

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2020 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 24 Immobilien (Vorjahr: 28 Immobilien) mit Marktwerten von insgesamt rund 296 Mio. € (Vorjahr: 326 Mio. €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen durch die Veräußerung der Objekte in Eisenhüttenstadt, Genthin (beide aus dem BBV 10), sowie in Appen und Meschede (beide Direktbesitz) im Berichtszeitraum.

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

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

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

DIREKTINVESTITIONEN

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

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

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

TOCHTERUNTERNEHMEN

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

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

Ziele und Strategie

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

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

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

Leitung und Kontrolle

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

Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde Herr Tim Brückner mit sofortiger Wirkung bis Ende 2022 zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Herr Brückner ist zugleich seit dem 1. Februar 2019 Vorstand (Finanzen) bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Erklärung zur Unternehmensführung

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

Steuerungssystem

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

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

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

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

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

Forschung und Entwicklung

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Situation

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

Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

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

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

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

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

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

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

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

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

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

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

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

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

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

Mieteinnahmen und FFO im Vergleich zur Planung und zum Vorjahr

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

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

¹⁾ Gewichtete Anzahl der Aktien 2020 und 2019: unverwässert/verwässert 14.110.323

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

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

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

Finanzlage

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

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

KAPITALSTRUKTUR

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

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

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

LIQUIDITÄT

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

MITTELZUFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

MITTELZUFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT

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

MITTELZUFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

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

MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

VERMÖGENSLAGE

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

	31.12.2019		31.12.2020		Veränderung	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
PASSIVA						
Eigenkapital						
Mutterunternehmen	159.167	45,7	159.869	49,8	702	0,4
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.682	22,6	78.881	24,5	198	0,3
Finanzverbindlichkeiten, sonst. Verb.	47.138	13,5	75.853	23,6	28.715	60,9
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	125.820	36,1	154.733	48,2	28.913	23,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt	63.391	18,2	6.711	2,1	-56.680	-89,4
Verbindlichkeiten, gesamt	189.211	54,3	161.445	50,3	-27.766	-14,7
Davon Finanzverbindlichkeiten	106.081	30,5	78.563	24,5	-27.517	-25,9
Passiva, gesamt	348.378	100	321.313	100	-27.065	-7,8

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

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

EIGENKAPITALQUOTE NACH § 15 REIT-GESETZ

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

**ERMITTLUNG DER
EIGENKAPITALQUOTE
NACH § 15 REIT-GESETZ**

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

EIGENKAPITAL / NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

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

BILANZIELLER NAV

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

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

Voraussichtliche Entwicklung des Makroökonomischen Umfelds

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

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

Vermietungsmärkte

Die erhebliche Unsicherheit selbst unter Experten spiegelt sich auch in den Prognosen für den Vermietungsmarkt 2021 wider. JLL sieht den Bürovermietungsmarkt an einem Wendepunkt des Zyklus angekommen, kann aber nicht prognostizieren, wie stark diese Wende ausfällt. Für die TOP-7 Büromärkte rechnet das Unternehmen mit einem Mietflächenumsatz von 2,9 Mio. m², was einem Plus von 11% entspräche. Trotz tendenziell leicht steigender Leerstände werden dabei weitgehend stabile Mieten erwartet.

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

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2021

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

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

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

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

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

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2021 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld ein positives Ergebnis 2021 erwirtschaften und das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche
Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER AG

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

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

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

ERTRAGSLAGE

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

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

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

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

besorgungsverträgen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €), Grundsteuer in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE


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

FINANZANLAGEN

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungs- systems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

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

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

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

PROGNOSE

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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

WESENTLICHE MERKMALE DES INTERNEN KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

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

INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

**RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGS-
PROZESS**

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

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

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

Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob der Vorstand die ihm nach §91 Absatz 2 AktG obliegenden Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken früh zu erkennen, und ob das eingerichtete Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Zudem erfolgte im Geschäftsjahr 2020 eine externe Revisionsprüfung des Risikomanagementsystems, welche keine wesentlichen Feststellungen ergab.

SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

RISIKOIDENTIFIKATION

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

RISIKOANALYSE


Die identifizierten Risiken werden sorgfältig analysiert. Es wird der mögliche Schaden ermittelt und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Anhand von Szenario-Analysen wird die potenzielle Ergebnisauswirkung auf den Fair Value-Konzern ermittelt. Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“, „niedrig“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „möglich“, „wahrscheinlich“, „sehr wahrscheinlich“).

RISIKOKONTROLLE

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

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



	
OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungs- systems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

Einzelrisiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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

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

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

Unternehmensstrategische Risiken

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

Auswirkungen auf die Ertragslage und die Wettbewerbsposition des Konzerns. Der Vorstand schätzt das Risiko als mittel ein.

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

VERMIETUNG


Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen und des Leerstands. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Im Extremfall können Mieten auch indexbedingt sinken. Eine Gesamtabweichung der Mieterlöse um z. B. 5% von der kontrahierten Höhe nach unten hätte eine Verschlechterung des bereinigten Konzernergebnisses vor Minderheitsanteilen um voraussichtlich rund 0,9 Mio. € zur Folge.

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

COVID-19-PANDEMIE

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

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

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

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

BEWIRTSCHAFTUNG

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

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

BEWERTUNG

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar und mittelbar. Das Bewertungsergebnis als Saldo aus Bewertungsgewinnen und -verlusten hat Aus-

wirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe Fremdkapital).

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

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

VERSICHERUNGEN

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

HAFTUNG

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

RECHTSSTREITIGKEITEN

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

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

PERSONALRISIKEN

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

KONZERNABSCHLUSS 039

INFORMATIONSTECHNISCHE RISIKEN

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

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Finanzwirtschaftliche Risiken

RISIKEN AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

OBJEKTAUSWAHL

Die Geschäftstätigkeit der Fair Value ist vom Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien und Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen und Konditionen abhängig.

DUE DILIGENCE

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

VERKAUF

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

RISIKEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

EIGENKAPITAL

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





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

LIQUIDITÄT

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2021 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

FREMDKAPITAL

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Sonstige Risiken

RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS

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

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

BEWERTUNG DER RISIKOSITUATION DURCH DIE UNTERNEHMENSLEITUNG

Die Risikoeinschätzung des Unternehmens beruht auf verschiedenen Kategorien, die von der Leitung des Unternehmens regelmäßig gesichtet und bewertet werden. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet.

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

RATING DES UNTERNEHMENS

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungs-

systems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

CHANCENBERICHT

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

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

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

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

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

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

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche

Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

**Grundzüge des Vergütungs-
systems des Konzerns** 035

Sonstige Angaben nach

§ 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGS- SYSTEMS DES KONZERNS

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich zusammen aus einer festen Vergütung von 5.000€ pro Jahr und einer erfolgsabhängigen Vergütung von 1€ je 1.000€ ausgeschütteter Dividende. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag 25.000€. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste und variable Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Mitglieder des Aufsichtsrats, die zugleich bei der DEMIRE AG tätig sind, erhalten keine gesonderte Vergütung. Die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats entsprechend § 314 (1) Nr. 6 HGB sind im Konzernanhang Nr. 31 aufgeführt.

OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Grundlagen des Konzerns 009

Wirtschaftsbericht 013

Prognosebericht 023

Wirtschaftliche Entwicklung der AG 025

Risikobericht 027

Chancenbericht 034

Grundzüge des Vergütungssystems des Konzerns 035

Sonstige Angaben nach § 315a HGB 036

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

SONSTIGE ANGABEN NACH § 315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

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

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

ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

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

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

ERMÄCHTIGUNG DES VORSTANDS ZUM ERWERB EIGENER UND ZUR AUSGABE NEUER AKTIEN

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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

WANDEL- UND/ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN ODER GENUSSRECHTE

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungs- systems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

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

BEDINGTES KAPITAL

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

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.110.322,00 € eingeteilt in bis zu Stück 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- oder Optionsrecht auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung Verpflichteten ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt

werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

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

Die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals, der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum jeweiligen späteren Zeitpunkt bestehenden Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel

☰

OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
Grundlagen des Konzerns	009
Wirtschaftsbericht	013
Prognosebericht	023
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	025
Risikobericht	027
Chancenbericht	034
Grundzüge des Vergütungs- systems des Konzerns	035
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	036
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

(oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage beim Erwerb über die Börse um nicht mehr als 10% und beim Erwerb über eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 20% über- oder unterschreiten.

SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN

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

VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS §312 AKTG

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

Frankfurt, 16. März 2021

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand



KONZERN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz	41
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	42
Konzernkapitalflussrechnung	45
Konzerngesamtergebnisrechnung	43
Konzernanhang	47
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	96
Bestätigungsvermerk	97



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

In T€	TZ.	31.12.2019	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	E 1.1	52	45
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	325.530	295.840
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E 1.3	0	1.368
Summe langfristige Vermögenswerte		325.582	297.253
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	1.646	1.486
Ertragsteuerforderungen		7	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E 1.3	2.331	2.560
Liquide Mittel	E 1.4	18.144	20.014
Summe kurzfristige Vermögenswerte		22.128	24.060
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 1.5	668	0
Summe Vermögenswerte		348.378	321.313



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

In T€	TZ.	31.12.2019	31.12.2020
Eigenkapital	E 2		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage*		31.699	32.401
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		159.167	159.869
Summe Eigenkapital		159.167	159.869
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	78.682	78.881
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	47.130	75.853
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	8	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		125.820	154.734
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		37	53
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	58.951	2.711
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	2.344	2.313
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	2.059	1.634
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		63.391	6.711
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeitn		348.378	321.313

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

**Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042**

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

In T€	TZ.	2019	2020
Mieterträge		21.923	19.991
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.369	4.205
Betriebs- und Nebenkosten		-7.084	-5.880
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		-4.235	-2.452
Nettomietserträge	D 1	15.973	15.864
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		1.195	29.388
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		-1.200	-30.157
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	-5	-769
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	12.523	-2.234
Wertminderungen von Forderungen*	D 4	-224	-1.127
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	490	423
Allgemeine Verwaltungskosten	D 6	-3.241	-2.947
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	D 7	-178	-26
Betriebsergebnis*		25.338	9.183
Finanzerträge*		48	4
Finanzaufwendungen*		-2.537	-1.717
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-7.743	-3.371
Finanzergebnis	D 8	-10.232	-5.084
Periodenergebnis		15.107	4.098
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	1,08	0,29

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

**Konzerngesamt-
ergebnisrechnung** 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

In T€	2019	2020
Periodenergebnis	15.107	4.098
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	15.107	4.098



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In T€	TZ.	31.12.2019	31.12.2020
Konzernergebnis		15.107	4.098
Finanzaufwendungen	D 8	2.537	1.717
Finanzerträge	D 8	-48	-4
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	7.743	3.371
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	163	-967
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3	-2.168	-208
Veränderung der Rückstellungen		-11	16
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	478	-31
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4	-423	-282
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	5	769
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	-12.523	2.234
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-2.512	-1.706
Zinseinzahlungen		43	4
Abschreibungen und Wertminderungen*		233	1.152
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		-72	-256
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		8.553	9.907
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen *		-706	-1.433
Nettoerlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		3.198	27.261
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		2.492	25.828
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter		-158	-268



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In T€		31.12.2019	31.12.2020
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	-1.729	-2.273
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		-79	-159
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	20.041	27.425
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	-26.841	-54.942
Dividendenzahlungen		-2.104	-3.648
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-10.870	-33.865
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		175	1.870
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	17.969	18.144
Zahlungsmittel am Ende der Periode	E 1.4	18.144	20.014

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046**

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	SUMME EIGENKAPITAL
01.01.2020	28.221	99.645	- 398	31.699	159.167
Konzernergebnis				4.098	4.098
Dividendenzahlungen				-3.648	-3.648
Sonstige Veränderungen				252	252
31.12.2020	28.221	99.645	-398	32.401	159.869
01.01.2019	28.221	99.645	- 398	18.689	146.158
Konzernergebnis				15.107	15.107
Dividendenzahlungen				-2.104	-2.104
Sonstige Veränderungen				7	7
31.12.2019	28.221	99.645	- 398	31.699	159.167



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KONZERNANHANG

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

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. 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 Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Würmstraße 13 a in 82166 Gräfelfing. Die FVR AG ist ab dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen (bis 17. August 2020 im Handelsregister beim Amtsgericht München, Abteilung B unter der Nr. 168882).

Zum 31. Dezember 2020 gehören dem Konzernkreis (neben der Fair Value REIT-AG als Mutterunternehmen) die im Abschnitt B. aufgelisteten Gesellschaften.

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.

Die Konzernberichtswährung ist der Euro (€). Da der Konzern ausschließlich im Euroraum agiert, ist die funktionale Währung sämtlicher Tochtergesellschaften des Konzerns ebenfalls der Euro. Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (T€) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss der FVR AG für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2020 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgt durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratsitzung am 16. März 2021.

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHRE 2020 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2019. Folgende aus Sicht der FVR AG wesentlichen neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendet.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Amendments to IAS 1 and IAS 8	Definition of Material (issued on 31 October 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards	Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 3	Business Combinations (issued on 22 October 2018)	21. April 2020	1. Januar 2020	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform (issued on 26 September 2019)	15. Januar 2020	1. Januar 2020	Keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 16	COVID-19-related Rent Concessions (issued on 28 May 2020)	9. Oktober 2020	1. Juni 2020	Keine wesentlichen Auswirkungen

Die Änderungen des IAS 1 und des IAS 8, die die Definition von „wesentlich“ verschärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept und in den Standards vereinheitlichen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.

Bei den Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards handelt es sich um die Aktualisierung der darin enthaltenen Verweise auf das Rahmenkonzept und die Zitate aus dem Rahmenkonzept. Die Änderung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der FVR AG.

Auch Änderungen des IFRS 3 führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen, da Business Combinations bei Käufen von Immobilienportfolios nach dem Concentration Test in der Regel nicht zutreffend sein werden.

Die FVR AG hat die Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 verbundenen Auswirkungen analysiert und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sie keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Die Änderungen des IFRS 16 gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2020 verpflichtend anzuwenden:



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Amendments to IFRS 7, IFRS 9 and IAS 39	Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 (issued on 27 August 2020)	13. Januar 2021	1. Januar 2021	Keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 4	Insurance Contracts – deferral of IFRS 9 (issued on 25 June 2020)	15. Dezember 2020	1. Januar 2021	Keine Auswirkungen

Sowohl die Änderungen von IFRS 4 als auch Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.

Die EU hat folgende von IASB bzw. IFRS IC verabschiedete Verlautbarungen noch nicht in das europäische Recht transformiert:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
IFRS 17	Insurance Contracts (issued on 18 May 2017) including Amendments to IFRS 17 (issued on 25 June 2020)	Ausstehend	1. Januar 2023	Keine Auswirkungen
Amendments to IAS 1	Classification of Liabilities as Current or Non-current (issued on 15 July 2020)	Ausstehend	1. Januar 2023	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 1	Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021)	Ausstehend	1. Januar 2023	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 16	Property, Plant and Equipment: Proceeds before intended use (issued on 14 May 2020)	Geplant für H2 2021	1. Januar 2022	Keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 3	Reference to the Conceptual Framework (issued on 14 May 2020)	Geplant für H2 2021	1. Januar 2022	Keine Auswirkungen
Amendments to IAS 37	Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract (issued on 14 May 2020)	Geplant für H2 2021	1. Januar 2022	Keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements 2018–2020	Geplant für H2 2021	1. Januar 2022	Keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 8	Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021)	Ausstehend	1. Januar 2023	Keine wesentlichen Auswirkungen



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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.

3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Im Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG müssen Schätzungen vorgenommen sowie Ermessensentscheidungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wird das zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die FVR AG mit ihren Tochtergesellschaften tätig ist, berücksichtigt. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt. Die Schätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und anderen Annahmen, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden. Von der FVR AG vorgenommene Schätzungen sowie getroffene Ermessensentscheidungen und Annahmen werden laufend überprüft, können allerdings von den tatsächlichen Werten abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungs-

parameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Die im Bewertungsmodell verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der zu bewertenden oder vergleichbarer Liegenschaften dar.

- Wenn die FVR AG die unmittelbare oder mittelbare Beherrschung über ein erworbenes Unternehmen erlangt oder Vermögenswerte erwirbt, ist zu beurteilen, ob diese Transaktion als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren ist. Hierfür wird ein Concentration Test durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch substantielle Prozesse übernommen werden, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der bilanziell nach IFRS 3 abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management und Debitorenmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal bei der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

- 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 der Gesellschaft IC 15 (Vorjahr: IC 15) sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer das Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die Fair Value REIT-AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung gemäß IFRS 10 führt





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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 wahrnimmt. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die Fair Value REIT-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50 % der abgegebenen Stimmen kommt. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Die Fair Value REIT-AG beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann und nur dann, wenn sie alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (das heißt, 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.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Besitzt die FVR AG keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbare Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen unter anderem:

- Vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten,
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns.



OBJEKTÜBERSICHT 004

Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen der FVR AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Jahresabschluss des Mutterunternehmens.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem die FVR AG die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn die FVR die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem die Fair Value REIT-AG die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

Bei Unternehmenserwerben beurteilt die FVR AG, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt. Hierfür wird ein Concentration Text durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor.

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der FVR AG zuzurechnen sind, werden im Konzernfremdkapital ausgewiesen, da die Minderheitsgesellschafter das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligungen haben. Die Anteile dieser Minderheitsgesellschafter werden gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögen der jeweiligen Gesellschaft entspricht. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet.

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL in %		31.12.2019	31.12.2020
GP Value Management GmbH, München	„GPVM“	100,00	100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV03“	100,00	0,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV06“	100,00	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV09“	100,00	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV10“	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV14“	100,00	100,00



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL in %		31.12.2019	31.12.2020
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, i.L. München	„IC 07“	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München	„BBV 06“	62,24	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	58,44	59,94
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“	54,14	54,28
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	52,51	53,07
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	51,16	51,27
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,34	48,34

**ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND
STRUKTURVERÄNDERUNGEN**

In der Berichtsperiode fand eine Anwachsung der BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“) und der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“), auf die Fair Value REIT-AG statt. Des Weiteren wurde die BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“), aufgrund der Liquidation entkonsolidiert. Der IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“), wurde aufgrund der Unwesentlichkeit für den Konzern entkonsolidiert. Die rechtliche Durchführung der Liquidation der „IC 07“ ist noch nicht abgeschlossen.

Durch die erfolgten Entkonsolidierungen und die Anwachsung haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Das Entkonsolidierungsergebnis betrug 6 T€.

In der Vergleichsperiode wurde die BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“), entkonsolidiert. Durch die Entkonsolidierung haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage ergeben. Das Entkonsolidierungsergebnis betrug – 24T€.

Angaben zu IFRS 12

Die Fair Value REIT-AG ist durch den REIT-Status von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese gesetzlichen Vorgaben ergeben sich insbesondere aus dem REIT-Gesetz (Real Estate Investment Trust Gesetz). Normierte Vorgaben im REIT-Gesetz richten sich an den Streubesitz, an die Vermögensanforderungen, Ertragsanforderungen, Ausschüttung an die Aktionäre (Dividende), an den Ausschluss des Immobilienhandels und an das Mindesteigenkapital. Die Regularien zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestands ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Gemäß IFRS 12 enthält die folgende Übersicht die wesentlichen Tochterunternehmen des Fair Value Konzerns.

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL DER NICHT- BEHERRSCHENDEN MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN in %		31.12.2019	31.12.2020
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	58,44	59,94
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“	54,14	54,28
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	52,51	53,07
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	51,16	51,27
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,34	48,34

Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr – 3.371 T€ (Vorjahr: – 7.743 T€). Nähere Informationen können Kapitel E 2.2 entnommen werden. Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096


Bestätigungsvermerk 097

2020 In T€	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	5.606	1.231	1.833	7.552	2.077
Langfristige Vermögenswerte	34.300	8.227	65.790	86.637	31.010
Kurzfristige Verbindlichkeiten	652	250	2.505	1.326	673
Langfristige Verbindlichkeiten	8.773	1.779	22.142	30.430	5.831
Ausschüttungen an die nichtbeherreschenden Minderheitsgesellschafter	369	0	0	809	559
Umsatzerlöse	2.650	559	6.283	6.610	2.484

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

2019 In T€	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15	IC 07	BBV 06
Kurzfristige Vermögenswerte	5.384	1.437	1.741	3.643	2.025	1.162	1.060
Langfristige Vermögenswerte	34.100	8.254	92.169	87.200	30.330	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	712	193	23.443	28.797	809	105	200
Langfristige Verbindlichkeiten	9.182	1.873	22.852	157	6.165	0	0
Ausschüttungen an die nichtbeherreschenden Minderheitsgesellschafter	374	0	0	812	544	0	0
Umsatzerlöse	2.631	745	8.507	6.626	2.393	0	0

	
OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamtergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
KonzernEigenkapitalveränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

Vermögenswerte und Schulden sind nach ihrer Fristigkeit (über einem/bis zu einem Jahr) gegliedert. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Eine Ausnahme hiervon betrifft die Fair-Value-Bewertung der nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden gemäß IFRS 5.5(d) zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich in diesen Fällen um den Verkaufspreis.

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet.

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parametern und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzuordnen:

- Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.
- Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.
- Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Bewertungskategorien dar.

ART	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Immobilienvermögen, Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn sie 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.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

KonzernEigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die fortgeführten Buchwerte der in der Bilanz angesetzten Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von dem Konzern gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die Gesellschaft zu einem Verlust führen kann. Zu der größtmöglichen Vermeidung sowie zu der Steuerung der Ausfallrisiken wird von dem Konzern eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen. Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, aber insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kaufpreisforderungen. Für weitere Finanzinstrumente besteht kein wesentliches Ausfallrisiko. Die FVR AG sieht sich zudem keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einzelnen Kontrahenten ausgesetzt. Es besteht keine Risikokonzentration.

Für Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5.5 das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste angewendet. Demzufolge werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis von Kreditrisikomerkmale zusammengefasst. Die FVR AG verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung in Deutschland belegenen Immobilien. Die Einteilung des Kreditrisikos findet auf Objektgesellschaftsebene statt, da sie zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen. Die erwarteten Ausfallquoten beruhen auf den Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag. Um den Expected Credit Loss zu bestimmen, sind angemessene und belastbare Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und Prognosen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln.

Das Modell wird nur für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angewendet.

Sonstige Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der einzelnen Bilanzposten sowie Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Rahmen der Erläuterungen zur Konzernbilanz (Abschnitt E.) bzw. zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung (Abschnitt D.) dargestellt.

Im Zuge der Umgestaltung des Konzernabschlusses der Fair Value REIT-AG wurde die Struktur der Konzerngewinn- und -verlustrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung angepasst. So werden die Wertberichtigungen auf Forderungen separat und nicht mehr unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt. Auch Finanzerträge werden nun gesondert innerhalb des Finanzergebnisses ausgewiesen. In der Konzernkapitalflussrechnung werden Abschreibungen und Wertminderungen zusammengefasst dargestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Des Weiteren wurden die Angaben im Konzernanhang überarbeitet, um eine übersichtlichere Darstellung der Informationen zu gewährleisten.





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die FVR AG hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei der FVR AG verbleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse einstuft. Die Einnahmen daraus werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Mieterträge bilanziert. Bei den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet werden. Die Nettomietserträge sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomietserträge haben.

Die Umsatzerlöse umfassen folgende Erlöse aus Verträgen mit Kunden: Mieterträge und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten.

Die FVR AG erwirtschaftet Erlöse sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus folgenden Bereichen:

2020


in T€	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	29.388
Zeitraum	24.196	0
Summe	24.196	29.388

2019

in T€	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	1.195
Zeitraum	27.292	0
Summe	27.292	1.195

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken (Besitz, Nutzen und Lasten) im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind;
- die FVR AG keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält;
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der FVR AG aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

	
OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamtergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzernerneuerkapitalveränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

1. Nettomietenerträge

Mietenerträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst.

Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Aus diesem Grund wird der Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten angewendet. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert.

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² beträgt zum Stichtag 8,35€. Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundeter Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Reduktion der durchschnittlichen Miete pro m² im Vergleich zum Vorjahr (8,54€) ergibt sich durch den Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt (9,50€ zum 31. Dezember 2019) sowie die Nachvermietung des Hotels in Rostock.

Die Nettomietenerträge in Höhe von 15.864 T€ (Vorjahr: 15.974 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
Mietenerträge	21.923	19.991
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.369	4.205
Betriebs- und Nebenkosten	-7.084	-5.880
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-4.235	-2.452
Nettomietenerträge, gesamt	15.973	15.864



OBJEKTÜBERSICHT 004

Der Rückgang der Mieterträge auf 19.991 T€ (Vorjahr: 21.923 T€) sowie der Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten auf 4.205 T€ (Vorjahr: 5.369T €) resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang des direkt zu Beginn des zweiten Quartals 2020 veräußerten Objekts in Eisenhüttenstadt sowie aus dem Abgang des Objekts in Genthin m i t Nutzen-Lasten-Wechsel im Januar 2020.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von – 5.880 T€ sind im Vergleich zum Vorjahr (– 7.084 T€) ebenfalls aufgrund der getätigten Verkäufe gesunken.

Zudem sorgten geringere Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr für einen Rückgang der sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen von – 4.235 T€ auf – 2.452 T€.

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Mietern stellen sich wie folgt dar:

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in T€	2019	2020
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	514	199
Summe Vertragsvermögenswerte	514	199
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	0	31
Summe Vertragsverbindlichkeiten	0	31

In der Berichtsperiode wurden Wertberichtigungen auf Betriebskosten in Höhe von 118 T€ (Vorjahr: 26 T€) vorgenommen.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von – 769 T€ (Vorjahr: – 5 T€). Die veräußerten Liegenschaften sind die Objekte in Eisenhüttenstadt, Appen, Genthin und Meschede. Es handelt sich um zwei Immobilien aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG sowie zwei weitere Immobilien aus Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurden (Vorjahr: eine Immobilie aus Direktbesitz).

Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist mit 748 T€ insbesondere auf die Veräußerungsaufwendungen aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt zurückzuführen.

3. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2020 – 2.234 T€ (Vorjahr: 12.523 T€).

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 zurückzuführen. Der Ausbruch der Pandemie hat und wird weiterhin viele Aspekte des täglichen Lebens und der Weltwirtschaft beeinflussen – einige Immobilienmärkte haben eine geringere Transaktionsaktivität und Liquidität erfahren. Reise-, Bewegungs- und Betriebsbeschränkungen wurden umgesetzt, welche zu Umsatzeinbußen in gewissen Teilen des Einzelhandels geführt haben und zu Abwertungen in der Bewertung zum 31. Dezember 2020. Dies erfolgt durch Erhöhung der Discount Rate oder der Exit Cap Rates bzw. durch die Reduzierung des Estimated Rental Value (Marktmiete). Es wurde eine Differenzierung bezüglich der Nutzungen vorgenommen. Tendenziell wurden die Büroimmobilien/-nutzungen stabil gehalten oder leicht aufgewertet, Supermärkte und Baumärkte wurden aufgewertet, die Hotelimmobilien abgewertet.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die Pandemie und die Maßnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 beeinträchtigen weiterhin die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit. Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 lagen die Transaktionsvolumina und anderen relevanten Marktdaten auf einem Niveau, auf dem ein ausreichendes Maß an Marktnachweisen vorhanden ist, die als Grundlage für Wertgutachten dienen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen, unabhängigen Sachverständigen Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Zu Details des Bewertungsverfahrens wird auf Abschnitt E.1.2. verwiesen. Eine Einzelaufstellung des Immobilienbestands des Konzerns und der Wertänderungen kann aus dem Abschnitt „Objektübersicht“ (Seite 4) entnommen werden.

4. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode 1.127 T€ (Vorjahr: 224 T€). 824 T€ betreffen einen Mieter aus der Hotelbranche, über dessen Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

5. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
Versicherungsentschädigungen	86	128
Sonstige Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	96
Verzugszinsen für verspäteten Kaufpreiseingang einer verkauften Immobilie	0	48
Sonstige periodenfremde Erträge	0	46
Kostenerstattungen	284	18
Erträge aus Auseinandersetzungsguthaben	0	14
Überschuss Rückdeckungsversicherung Schaich	28	0
Übrige	92	73
Gesamt	490	423

Die Versicherungsentschädigungen beinhalten u.a. einen größeren Effekt aus einem Wasserschaden in Chemnitz in Höhe von 50 T€.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Altverbindlichkeiten in Höhe von 96 T€ ausgebucht (Vorjahr: 0 T€). Außerdem wurden Verzugszinsen für den verspäteten Kaufpreiseingang der verkauften Immobilie in Eisenhüttenstadt realisiert (48 T€).



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

6. Allgemeine Verwaltungskosten

Allgemeine Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
Fondsverwaltungsgebühren	-450	-642
Abschluss- und Prüfungskosten	-671	-631
Personalaufwand	-251	-291
Rechts- und Beratungskosten	-550	-283
Treuhandgebühren	-211	-184
Umlage Vorstandsvergütung	-156	-160
Nicht abziehbare Vorsteuer	-229	-143
Raumkosten/Bürokosten	-70	-60
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	-120	-56
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	-73	-50
Aufwendungen für Investor Relations	-1	-40
Vergütung des Aufsichtsrats	-39	-39
Aufwendungen für Werbung	-38	-39
Versicherungen	-18	-35
Wertgutachten	-242	-33
Liquidationskosten	-20	0
Übrige	-102	-261
Gesamt	-3.241	-2.947

Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf Kosten im Zusammenhang mit Refinanzierungen zurückzuführen.

Die Abschluss- und Prüfungskosten betreffen mit 154 T€ Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung sowie mit 477 T€ Aufwendungen für die Erstellung der Abschlüsse (inkl. der Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEMIRE).

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2020
Sonstige Ausbuchung von Forderungen	-41	0
Übrige	-136	-26
Gesamt	-177	-26

Der Rückgang der übrigen Positionen im Vergleich zum Vorjahr ist auf verschiedene Einmaleffekte zurückzuführen. Zum einen aus im Vorjahr enthaltenen Entkonsolidierungsaufwendungen der „BBV 02“ sowie Rückstellungen für die Liquidation der „BBV 06“.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

8. Finanzergebnis

in T€	2019	2020
Finanzerträge	48	4
Finanzaufwendungen	- 2.537	- 1.717
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 7.743	- 3.371
Finanzergebnis	- 10.232	- 5.084

Das verbesserte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen zum einen aus der vorzeitigen Rückführung von vier Darlehen in der Berichtsperiode, welche u.a. aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt getilgt wurden, niedrigeren durchschnittlichen Nominalzinsen und aus dem Rückgang der Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern. Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von -3.371 T€ (Vorjahr: -7.743 T€) betreffen Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus den rückläufigen Bewertungsergebnissen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften sowie aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie in Eisenhüttenstadt.

9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

		2019	2020
Konzernergebnis	in T€	15.107	4.098
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	15.107	4.098
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien	in Stück	14.029.013	14.029.013
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	in €	1,08/1,08	0,29/0,29

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 geteilt. Verwässerungseffekte bestanden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht. Auch kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode insbesondere aufgrund der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gesunken.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

10. Personalaufwand

in T€	2019	2020
Gehälter	-213	-241
Soziale Abgaben	-38	-50
Personalaufwand, gesamt	-251	-291

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurden 3 Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand 3.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Aktiva

1.1 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 10 Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2020 45 T€ (Vorjahr: 52 T€). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) werden in der

Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

1.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese entsprechend des in IAS 40 vorgesehenen Wahlrechts zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte generell erfolgswirksam erfasst werden. Vorauszahlungen auf Immobilienkäufe werden als geleistete Anzahlung innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN UND SENSITIVITÄTSANALYSE

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter 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 beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns werden, mit der Ausnahme des Grundstücks in Chemnitz, Hartmann Str. 1 bei dem das Liquidationswertverfahren (Bodenrichtwert zzgl. der vertraglich gesicherten Mieten) herangezogen wird, nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Das Discounted-Cashflow-Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096
Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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 dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Detailbetrachtungszeitraums 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-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoeinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung von analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbarer 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 zum Beispiel 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.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die FVR AG 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 plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird dem Aufsichtsrat regelmäßig erläutert, die Wertentwicklungen des Immobilienportfolios werden somit kontinuierlich überwacht.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden für die Berichts- und die Vergleichsperiode durch Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt am Main, ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Stufe 3) abhängig, die der untenstehenden Tabelle entnommen werden können.





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

		31.12.2019	31.12.2020
Durchschnittliche Marktmiete	in € pro m ² , pro Jahr	98,95	98,54
Spannbreite der Marktmiete	in € pro m ² , pro Jahr	41,61 – 224,64	42,73 – 226,20
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag	in m ²	236.649	206.084
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag	in m ²	21.834	19.996
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA	in %	8,09	8,89
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche	in %	9,23	9,70
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche	in %	0 – 100	0 – 74,6
Weighted Average Lease Term – WALT	in Jahren	4,54	5,1

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Die abgeschlossenen 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 % nach unten oder nach oben zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von –13 Mio. € (Vorjahr: –13,8 Mio. €) bzw. +12,7 Mio. € (Vorjahr: +13,7 Mio. €) führen.

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 m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

Vertragsmieten in €		31.12.2019	31.12.2020
Büro	Min.	6,27	6,29
	Max.	9,53	9,52
	Durchschnitt	7,93	8,02
Handel	Min.	3,20	4,00
	Max.	19,71	17,57
	Durchschnitt	10,04	9,71
Sonstiges	Min.	3,16	3,16
	Max.	10,05	10,06
	Durchschnitt	5,15	4,75
Gesamt	Min.	3,16	3,16
	Max.	19,71	17,57
	Durchschnitt	8,54	8,35



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

BANDBREITEN DER KAPITALISIERUNGS- UND DISKONTIERUNGSRAGEN

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

	KAPITALISIERUNGS- RATEN		DISKONTIERUNGS- RATEN	
in % *	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
Büro	5,25 – 7,25	5,25 – 6,75	4,25 – 6,35	4,25 – 6,50
gewichteter Durchschnitt	6,02	5,89	5,43	5,41
Handel	5,25 – 8,00	5,20 – 7,25	4,75 – 7,75	4,75 – 6,00
gewichteter Durchschnitt	6,12	5,65	5,68	5,22
Sonstiges	5,00 – 6,50	5,00 – 6,5	3,00 – 5,75	3,0 – 6,75
gewichteter Durchschnitt	5,69	4,76	5,38	5,78

* Kapitalisierungsraten/ Diskontierungsraten; Quelle: Immobiliengutachten Savills 2020, 2019

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 5,2 % unter (Vorjahr: 50 bp, 4,9 %) bis rund 6,1 % (Vorjahr: 50 bp, 5,7 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2020. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 15,5 Mio. € (Vorjahr: 15,8 Mio. €) verschlechtern oder um rund 18,2 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4,4 % unter (Vorjahr: 4,2 %) oder um rund 4,3 % (Vorjahr: 4,2 %) über den

Marktwerten zum 31. Dezember 2020. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 13 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €) verschlechtern oder um rund 12,7 Mio. € (Vorjahr: 13,7 Mio. €) verbessern.

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	GESAMT
Zeitwert am 01.01.2020	73.500	252.030	325.530
Zugänge	67	582	649
Abgänge	-610	-27.500	-28.110
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.000	1.052	2.052
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-2.697	-1.584	-4.281
Zeitwert am 31.12.2020	71.260	224.580	295.840
Zeitwert am 01.01.2019	71.110	243.050	314.160
Zugänge	34	662	696
Abgänge	-1.180	0	-1.180
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	-668	-668
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	3.536	9.986	13.522
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	-1.000	-1.000
Zeitwert am 31.12.2019	73.500	252.030	325.530

Zum 31. Dezember 2020 besteht das Gesamtportfolio aus 24 (Vorjahr: 28) Objekten. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um insgesamt



OBJEKTÜBERSICHT 004

24 (Vorjahr: 27) Objekte, wobei 21 (Vorjahr: 24) Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen. Das Objekt in Genthin wurde zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert ausgewiesen. Im Januar 2020 fand der Übergang von Nutzen und Lasten statt.

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Im Berichtsjahr wurde aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Objekte in Eisenhüttenstadt, Appen und Meschede veräußert. Im Vorjahr wurde das Objekt in Wahlstedt aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG veräußert.

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

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.

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

1.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen und Vermögenswerte zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

In T€	31.12.2019 brutto	Wertberichtigung	31.12.2019 netto	31.12.2020 brutto	Wertberichtigung	31.12.2020 netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.143	-497	1.646	3.196	-1.710	1.486
Sparbrief	2.000	0	2.000	2.000	0	2.000
Treuhandkonten	141	0	141	140	0	140
Hinterlegte Sicherheit	8	0	8	8	0	8
Umsatzsteuer	24	0	24	94	0	94
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	0	0	0	615	0	615
Aktivierung langfristiger Mietanreize	0	0	0	753	0	753
Übrige	158	0	158	318	0	318
Gesamt	4.474	-497	3.977	7.124	-1.710	5.414

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen gegenüber Mietern und setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, der Weiterbelastung von Nebenkosten abzüglich getätigter Vorauszahlungen sowie der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten. Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig wie im Vorjahr und zumeist innerhalb eines Zeithorizonts von unter drei Monaten fällig.

Die Bruttoforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2.650 T€ erhöht. Grund hierfür sind aktivierte Mietanreize, nachträgliche Kaufpreisforderungen in Folge eines Besserungsscheins beim veräußerten Objekt in Eisenhüttenstadt sowie Rückständen aufgrund der COVID-19-Pandemie.

Bei dem Sparbrief handelt es sich um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit Fälligkeit zum 27. November 2021 und einem fixen Zinssatz von 0,010% p. a.



OBJEKTÜBERSICHT 004

Die Forderungen aus dem Besserungsschein (615 T€) resultieren aus dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt und sind als langfristig zu klassifizieren.

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Überleitung Wertberichtigungen in T€		31.12.2019	31.12.2020
Wertberichtigung gemäß IFRS 9 zum 31.12.2019		304	497
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr		303	1.521
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr		-79	-253
Inanspruchnahme		-31	-55
Wertberichtigung gemäß IFRS 9 zum 31.12.2020		497	1.710

Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Abschnitt C.) dargestellt.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 wurden Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 in Höhe von 1.710 T€ (Vorjahr: 497 T€) berücksichtigt. Insbesondere vor dem Hintergrund von COVID-19 sind im Geschäftsjahr 2020 höhere Wertminderungen zu verzeichnen als im Vorjahr. 824 T€ betreffen einen Mieter aus der Hotelbranche, welcher vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie ein Insolvenzverfahren durchläuft. Die Bruttoforderungen gegenüber diesen Hotelbetreibern betragen zum Stichtag 898 T€. Die übrigen Wertminderungen in Höhe von 886 T€ verteilen sich über das Gesamtportfolio und beziehen sich auf einen Bruttoforderungsbetrag von 2.298 T€.

Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen werden im Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen.

1.4 LIQUIDE MITTEL

Die Liquiden Mittel in Höhe von 20.014 T€ (Vorjahr: 18.144 T€) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.


Hiervon sind zum 31. Dezember 2020 Konten in Höhe von 6.735 T€ für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen (Vorjahr: 3.527 T€). Darüber hinaus werden in den sonstigen Forderungen verpfändete Bankguthaben in Höhe von 200 T€ ausgewiesen.

1.5 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Für zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte ist festzulegen, ob diese in deren gegenwärtigem Zustand veräußert werden können und ob deren Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Ist dies der Fall, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den einschlägigen Regelungen des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Gemäß der Ausnahmeregel von IFRS 5.5d sind Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich in diesen Fällen um den Verkaufspreis. Die Erlöse aus der Veräußerung werden realisiert, wenn die Verfügungsmacht und die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergehen.

Zum Bilanzstichtag werden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten (Vorjahr: 668 T€).

Die in der Vergleichsperiode ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte betrafen ein Objekt in Genthin mit Übergang von Nutzen und Lasten im Januar 2020.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

2. Passiva

2.1 EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 hielt die Fair Value REIT-AG 81.310 (Vorjahr: 81.310) eigene Aktien und 14.029.013 Aktien (Vorjahr: 14.029.013 Aktien) befanden sich in Umlauf.

GENEHMIGTES KAPITAL 2020 / I

Die Hauptversammlung hat am 25. Juni 2020 die Aufhebung des genehmigten Kapitals 2015 und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2020 beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital im Umfang von bis zu 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu insgesamt 7.055.161 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre, zu erhöhen.

BEDINGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 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 2020).

KAPITALRÜCKLAGE

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

BILANZGEWINN NACH HGB

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2021 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,27 € (Vorjahr: 0,26 €) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2020 in Höhe von 1.972.789,03 € (Vorjahr: 1.623.057,12 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 3.809.786,94 € (Vorjahr: 3.647.543,38 €) entspricht rund 91,59 % (Vorjahr: 91,24 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

EIGENE ANTEILE

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2020 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die 81.310 eigenen Anteile haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

In T€	IC 07	BBV 06	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 10	BBV 14	GESAMT
Stand am 1. Januar 2019	250	346	11.853	3.374	11.836	130	17.917	27.379	73.085
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 14	- 16	905	121	1.768	- 41	1.162	3.858	7.743
Zugang/Abgang	0	0	- 113	- 15	0	- 89	- 83	- 116	- 416
Auszahlungen	0	0	- 374	0	- 544	0	0	- 812	- 1.729
Stand am 31. Dezember 2019	236	330	12.271	3.480	13.060	0	18.996	30.309	78.682
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 17	3	721	- 75	1.189	0	598	952	3.371
Zugang/Abgang	- 5	- 11	- 417	- 25	- 119	0	- 277	- 44	- 898
Auszahlungen	- 214	- 322	- 369	0	- 559	0	0	- 809	- 2.273
Stand am 31. Dezember 2020	0	0	12.206	3.380	13.571	0	19.317	30.408	78.881

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Bezüglich des Konsolidierungsgrundsatzes und der Entkonsolidierungen der Anteile von Minderheitsgesellschaften wird die Erläuterungen im Abschnitt B. verwiesen.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

2.3 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzverbindlichkeiten entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Aufgrund der bis dato unwesentlichen direkt zurechenbaren Transaktionskosten wurde auf die Verteilung dieser über die Laufzeit der Finanzierung mittels der Effektivzinsmethode verzichtet. Die Transaktionskosten wurden zum Zeitpunkt des Entstehens ergebniswirksam erfasst. Aus diesem Grund entsprechen die Buchwerte der Finanzverbindlichkeiten ihren Nominalwerten.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Finanzverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzverbindlichkeiten werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2020 sowie zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	22.886	0
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	24.244	75.853
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	47.130	75.853
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	1.738	0
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	49.213	2.711
Finanzverbindlichkeit gegenüber der DEMIRE	8.000	0
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	58.951	2.711
Summe Finanzverbindlichkeiten	106.081	78.564



OBJEKTÜBERSICHT 004

Das kurzfristige Darlehen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von 8.000 T€ wurde am 31. März 2020 zurückgeführt.

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in der Berichtsperiode ist insbesondere auf die Rückführung von Darlehen zurückzuführen, welche aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt getilgt wurden.

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

Alle Darlehen mit variablen Zinsen wurden im Laufe des Jahres 2020 durch festverzinsliche Darlehen refinanziert. Das Refinanzierungsvolumen beläuft sich bei der Fondgesellschaft „BBV 10“ auf rund 26 Mio. € und bei der Fondgesellschaft „BBV 14“ auf rund 31 Mio. €. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen konnte dadurch reduziert werden und beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 1,37 %, im Vorjahr auf 2,22 % p. a.

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

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

GESAMTE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€

Stand am 31. Dezember 2018	112.880
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	20.041
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-26.841
Stand am 31. Dezember 2019	106.081

Nicht zahlungsunwirksame Zinsaufwendungen und die Zinsauszahlungen in Höhe von jeweils 1.706 T€ (Vorjahr: 2.512 T€) wirken gegenläufig und gleichen sich über das Geschäftsjahr aus.

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von 78.564 T€ (Vorjahr: 98.037 T€) grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

GESAMTE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€

Stand am 31. Dezember 2019	106.081
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	27.425
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-54.942
Stand am 31. Dezember 2020	78.564

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, die die Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG und die FVR AG als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (zum Beispiel Jahresabschlüssen) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung sogenannter Covenants. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgten durch die FVR AG bzw. externe Dienstleister. Sofern die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten werden, hat der Gläubiger das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der FVR AG zu verlangen, bzw. das Recht, das Darlehen außerordentlich zu kündigen. Im gesamten Jahr 2020 und zum Bilanzstichtag wurden keine Covenants verletzt.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

2.4 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden nach deren erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag setzen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.344	2.282
Kosten aus Bauverpflichtungen (Kaufvertrag Eisenhüttenstadt)	0	540
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	233
Steuerverbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	317	287
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	232	207
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	222	31
Erhaltene Kaufpreisanzahlung	668	0
Kreditorische Debitoren	103	0
Zinsverbindlichkeiten	50	0
Sonstige	475	366
Summe Finanzverbindlichkeiten	4.411	3.946

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

Die Kosten aus Bauverpflichtungen stellen Ausbaurückstellungen aus dem Kaufvertrag des Objekts Eisenhüttenstadt dar. Diese Maßnahmen werden 2021 durchgeführt.

Bei den erhaltenen Kaufpreisanzahlungen im Vorjahr handelte es sich um erhaltenen Kaufpreis für die Immobilie in Genthin.

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerner Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

3. Leasingverhältnisse

Die Fälle, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, liegen in sehr geringem Umfang vor. Dies betrifft die Anmietung von Büroräumen für drei Mitarbeiter (38 T€).

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit bis zu 12 Monaten. Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr (37 T€) sind solche Aufwendungen in unwesentlichen Umfang enthalten.

Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IFRS 16 als Operating Leasing einzustufen, da die mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei dem Konzern verbleiben. Die Erträge daraus werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Mieterträgen ausgewiesen. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. 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 weiterhin wesentliche Risiken trägt. Es erfolgt ein Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle der unbefristeten Mietverhältnisse wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt.

MINDESTLEASINGZAHLUNGEN

in T€	2019	2020
Innerhalb eines Jahres	20.851	18.538
Innerhalb von zwei Jahren	17.032	16.491
Innerhalb von drei Jahren	14.558	12.780
Innerhalb von vier Jahren	10.889	11.207
Innerhalb von fünf Jahren	9.249	8.906
Nach mehr als fünf Jahren	16.590	31.997
Zukünftige Mieterträge, gesamt	89.169	99.919

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

4. Haftungsverhältnisse

Der Konzern haftet bei einem (Vorjahr: zwei) Tochterunternehmen aus dem Wieder-
aufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von
1.226 T€ (Vorjahr: 1.699 T€) bei der BBV 10 und in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 25 T€) bei
der BBV 14.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventual- verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

in T€	2019	2020
Innerhalb eines Jahres	222	5.470
Zwischen einem und fünf Jahren	20	1.391
Nach mehr als fünf Jahren	20	0
Gesamt	242	6.861

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und
Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. De-
zember 2020 insgesamt in Höhe von 6.861 T€ (Vorjahr: 242 T€). Diese sind in ihrem
Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum
Bilanzstichtag auf 435 T€ (Vorjahr: 504 T€).

F. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der in-
ternen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Seg-
mentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der Fair Value REIT-AG zu
berichtenden Informationen.

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunter-
nehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht die-
sen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsberei-
che, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Diese Unter-
scheidung wird aufgrund der unterschiedlichen Steuerung der beiden Segmente
vorgenommen. Anders als der Direktbesitz handelt es sich bei den Tochterunter-
nehmen um geschlossene Fonds in Form von Kommanditgesellschaften. Gemäß
§ 161 ff. HGB müssen diese nach den Gesetzen für Personengesellschaften geführt
werden. Dies unterscheidet sich zu den Gesetzen für Kapitalgesellschaften und er-
fordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung. Daneben be-
stehen Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & CO. 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 zusam-
mengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf
Fondsebene.

Weitere Informationen zu Mietern (Zusammensetzung, Anzahl der Mieter sowie
Mietausfällen) sind dem Lagebericht (Abschnitt "Grundlagen des Konzerns" sowie
"Wirtschaftsbericht") zu entnehmen.



OBJEKTÜBERSICHT 004

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

	2019		2020	
in T€	SEGMENT- UMSÄTZE	SEGMENT- ERGEBNISSE	SEGMENT- UMSÄTZE	SEGMENT- ERGEBNISSE
Direktinvestitionen	6.390	8.293	5.610	1.542
Tochterunternehmen	20.902	18.476	18.586	8.845
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	27.292	26.769	24.196	10.387
Ergebniswirksame Konsolidierungen	-47		38	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-1.383		-1.243	
Nettozinsaufwand	-2.489		-1.714	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-7.743		-3.371	
Konzernergebnis	15.107		4.098	

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

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.

Segmentumsätze setzen sich zusammen aus Mieterträgen sowie Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten zusammen.

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr gab es keinen Kunden, mit dem Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt wurden.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2020

In Te	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen							Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
Mieterträge	4.825	0	471	2.141	0	0	2.419	4.864	5.270	15.166	0	19.991
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	785	0	88	343	0	0	231	1.418	1.341	3.420	0	4.205
Segmentumsätze	5.610	0	559	2.484	0	0	2.650	6.283	6.610	18.586	0	24.196
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.181	-4	-299	-384	0	0	-434	-1.981	-1.597	-4.699	0	-5.880
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-466	0	-283	-247	0	0	-176	-568	-714	-1.986	0	-2.452
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-66	-72	-84	-202	0	1	-290	-510	-544	-1.700	68	-1.698
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-632	0	12	110	0	7	44	78	-326	-76	-30	-738
Verlust aus Verkauf von Immobilien	-21	0	0	0	0	0	0	-748	0	-748	0	-769
Bewertungsgewinne	1.000	0	0	652	0	0	200	100	100	1.052	0	2.052
Bewertungsverluste	-2.702	0	-30	0	0	0	0	-324	-1.230	-1.584	0	-4.286
Segmentergebnis	1.542	-76	-125	2.413	0	8	1.995	-2.329	2.300	8.845	38	10.425
Zentrale Verwaltungskosten	-1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.250
Übriges Beteiligungsergebnis	3.406	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.406	0
Nettozinsaufwand	-357	0	-40	-111	0	0	-194	-1.054	-348	-1.747	391	-1.714
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.371	-3.371
Ertragssteuern	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7
Konzernergebnis nach Steuern	3.346	-76	-165	-2.302	0	8	1.801	1.275	1.952	7.097	-6.345	4.098



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernernein kapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2019

In T€	Direkt- investitionen				Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14				
Mieterträge	5.203	0	508	2.098	0	0	2.388	6.426	5.299	16.720	0	21.923	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.188	0	237	294	0	0	243	2080	1327	4.182	0	5.369	
Segmentumsätze	6.390	0	745	2.393	0	0	2.631	8.507	6.626	20.902	0	27.292	
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.206	-3	-364	-346	0	47	-509	-3.013	-1.690	-5.878	0	-7.084	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-397	0	-91	-142	-45	0	-165	-2.522	-874	-3.838	0	-4.235	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-73	-62	-149	-273	-45	-103	-227	-507	-455	-1.820	33	-1.860	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	47	0	3	-98	17	14	9	62	117	123	-80	90	
Verlust aus Verkauf von Immobilien	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	
Bewertungsgewinne	3.536	0	160	2.014	0	0	591	2.648	4.574	9.986	0	13.523	
Bewertungsverluste	0	0	0	0	0	0	0	-1000	0	-1.000	0	-1.000	
Segmentergebnis	8.293	-65	304	3.547	-72	-43	2.331	4.175	8.299	18.476	-47	26.721	
Zentrale Verwaltungskosten	-1.382	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.382	
Übriges Beteiligungsergebnis	1.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.895	0	
Nettozinsaufwand	46	0	-41	-124	2	0	-162	-1.741	-402	-2.467	-68	-2.489	
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.743	-7.743	
Ertragssteuern	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	
Konzernergebnis nach Steuern	8.851	-65	263	3.423	-70	-43	2.169	2.433	7.897	16.009	-9.753	15.107	



OBJEKTÜBERSICHT 004

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

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040
 Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 042
 Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 043
 Konzernkapitalflussrechnung 044
 Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 046
Konzernanhang 047
 Versicherung der
 gesetzlichen Vertreter 096
 Bestätigungsvermerk 097

	31.12.2019		31.12.2020	
in T€	VERMÖGENS- WERTE	VERBIND- LICHKEITEN	VERMÖGENS- WERTE	VERBIND- LICHKEITEN
Direktinvestitionen	87.532	-653	78.839	-673
Tochterunternehmen	269.148	-3.734	244.264	-3.133
Segmentvermögen/ Segmentsschulden, gesamt	356.680	4.387	323.103	-3.806
Nicht zugeordnete Vermö- genswerte/Schulden / Konsolidierung	-8.302	352.765	-1.790	325.120
Konzernvermögen/ Konzernschulden, gesamt	348.378	348.378	321.313	321.313

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Die Vermögenswerte der Segmente bestehen in erster Linie aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, Forderungen und liquiden Mitteln. Die nicht zugeordneten Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Eliminierungen, konzerninternen Forderungen und liquiden Mitteln der Geschäftsführungs-GmbH Co. KGs sowie der Komplementär-GmbH. Die Segmentsschulden umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Die nicht zugeordneten Konzernschulden bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern, Finanzverbindlichkeiten und Eliminierungen konzerninterner Finanzverbindlichkeiten.

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.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2020

	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
In Te											
Sachanlagen	22	0	24	0	0	0	0	0	24	0	45
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.260	0	8.200	31.010	0	34.300	64.970	86.100	224.580	0	295.840
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	304	0	170	108	0	8	470	425	1.180	2	1.486
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.258	0	30	17	0	2.025	830	733	3.636	-1.967	3.927
Liquide Mittel	4.995	0	1.035	1.952	0	3.573	1.353	6.931	14.844	175	20.214
Zwischensumme Segmentvermögen	78.839	0	9.458	33.087	0	39.906	67.623	94.189	244.426	-1.790	321.313
Anteile an Tochterunternehmen	33.622	0	0	0	0	0	0	0	0	-33.622	0
Vermögenswerte, gesamt	112.461	0	9.458	33.087	0	39.906	67.623	94.189	244.426	-35.412	321.313
Rückstellungen	-53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-218	0	-147	-203	0	-193	-796	-729	-2.069	-26	-2.313
Sonstige Verbindlichkeiten	-401	0	-23	-203	0	-39	-665	-135	-1.065	-168	-1.634
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-673	0	-170	-406	0	-232	-1.460	-865	-3.133	-194	-4.000
Minderheitsanteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-78.881	-78.881
Finanzverbindlichkeiten	-7.412	0	-1.878	-6.266	0	-9.252	-25.030	-31.000	-73.426	2.275	-78.564
Verbindlichkeiten, gesamt	-8.085	0	-2.048	-6.672	0	-9.484	-26.490	-31.865	-76.559	-76.800	-161.445
Nettovermögen zum 31. Dezember 2020	104.376	0	7.410	26.416	0	30.422	41.133	62.324	167.705	-112.212	159.869



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020

In T€	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
Lang	6.997	0	1.795	5.986	0	8.831	23.956	30.535	71.104	-2.249	75.853
Kurz	415	0	83	280	0	420	1.074	465	2.322	-26	2.711
Finanzverbindlichkeiten	7.412	0	1.878	6.266	0	9.252	25.030	31.000	73.426	-2.275	78.564



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2019

	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
In Te											
Sachanlagen	29	0	24	0	0	0	-1	0	23	0	52
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	73.500	0	8.230	30.330	0	34.100	92.170	87.200	252.030	0	325.530
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	668	0	668	0	668
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	534	0	269	83	0	2	509	221	1.085	27	1.646
Ertragsteuerforderungen	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.483	8	16	1	59	2.020	10	94	2.208	-8.360	2.332
Liquide Mittel	4.978	1.154	1.151	1.941	1.000	3.362	1.199	3.327	13.134	31	18.144
Zwischensumme Segmentvermögen	87.532	1.162	9.690	32.355	1.060	39.484	94.555	90.843	269.148	-8.302	348.378
Anteile an Tochterunternehmen	61.605	0	0	0	0	0	0	0	0	-61.605	0
Vermögenswerte, gesamt	149.137	1.162	9.690	32.355	1.060	39.484	94.555	90.843	269.148	-69.907	348.378
Rückstellungen	-37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-215	-5	-50	-251	-160	-191	-1.211	-252	-2.120	-9	-2.344
Sonstige Verbindlichkeiten	-400	-100	-65	-190	-52	-108	-763	-336	-1.614	-44	-2.059
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-653	-105	-114	-441	-212	-299	-1.974	-588	-3.734	-54	-4.440
Minderheitsanteile	0	0	15	0	0	69	34	157	275	-78.958	-78.682
Finanzverbindlichkeiten	-15.852	0	-1.962	-6.546	0	-9.664	-52.702	-28.208	-99.082	8.854	-106.081
Verbindlichkeiten, gesamt	-16.505	-105	-2.061	-6.987	-212	-9.894	-54.641	-28.640	-102.541	-70.157	-189.203
Nettovermögen zum 31. Dezember 2020	132.632	1.057	7.629	25.367	848	29.590	39.914	62.202	166.608	-140.064	159.175



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096


Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2019

In T€	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
Lang	- 7.449	0	- 1.881	- 6.165	0	- 9.251	- 31.071	0	- 48.368	8.688	- 47.129
Kurz	- 8.403	0	- 82	- 381	0	- 412	- 21.631	- 28.208	- 50.714	167	- 58.950
Finanzverbindlichkeiten	- 15.852	0	- 1.962	- 6.546	0	- 9.664	- 52.702	- 28.208	- 99.082	- 8.854	- 106.081



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

G. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die sich für die Fair Value REIT-AG im Rahmen der operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand auf Konzernebene auf der Grundlage der vom Vorstand herausgegebenen Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Finanzabteilungen der IC Immobilien Service GmbH (ICIS), STRABAG Property and Facility Services GmbH und der DEMIRE AG wahrgenommen. Diese Abteilungen sind bei der Ermittlung, Bewertung und Absicherung von Finanzrisiken als Dienstleister für Fair Value REIT-AG und die Tochterunternehmen des Konzerns tätig. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Der Konzern ist durch seine Tätigkeit folgenden Finanzrisiken ausgesetzt: Marktrisiken, Zinsänderungsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht.

Die finanziellen Vermögenswerte der Fair Value REIT-AG umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte und Bankguthaben.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich überwiegend aus Mietforderungen zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG umfassen im Wesentlichen Bankdarlehen, sonstige Darlehen und Kontokorrentkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Fair Value REIT-AG.

Das Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung, Bewertung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand des Konzerns nicht zu gefährden.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten des Kreditgebers bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen könnten. Siehe hierzu Angabe zu der Konzernbilanz E. 2.3.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

KonzernEigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ZINSRISIKO

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden.

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 Finanzierungskosten ausgesetzt. Alle Darlehen mit variablen Zinsen wurden im Laufe des Jahres 2020 abgelöst. Hedging wird nicht vorgenommen.

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.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

Eine Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

KREDITRISIKO

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Bei der Fair Value REIT-AG bestehen keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken.

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt 695 T€ (Vorjahr: 339 T€). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf Abschnitt E 1.3 verwiesen.

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit zu gewährleisten. Grundsätzlich bestehen die Risiken, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der Fair Value REIT-AG liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2021 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.





OBJEKTÜBERSICHT 004

Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

Die folgende Darstellung zeigt die künftigen Fristigkeiten gemäß IFRS 7.B11(a) für Zinsen und Tilgungen der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern:

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzernerneuerungs-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

31.12.2019				
in T€	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1 – 2 Jahren	Fällig zw. 2 – 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	78.682*	0	0
Finanzverbindlichkeiten	60.242	3.788	11.046	37.283
Rückstellungen	37	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.344	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.059	8	0	0
Fälligkeiten, gesamt	64.682	82.478	11.046	37.283

31.12.2020				
in T€	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1 – 2 Jahren	Fällig zw. 2 – 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	78.881**	0	0
Finanzverbindlichkeiten	3.777	3.800	52.947	24.603
Rückstellungen	53	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.313	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.633	0	0	0
Fälligkeiten, gesamt	7.776	82.681	52.947	24.603

* redaktionelle Anpassung

** Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschafter wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

KonzernEigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Verbindlichkeiten aus Minderheitsanteilen werden zum Abschlussstichtag aus ungekündigten Kommanditeinlagen als langfristig ausgewiesen, da eine Erfüllung binnen zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag weder erwartet wird, noch verlangt werden kann (IAS 1.69). Sofern zum Abschlussstichtag keine wirksame Kündigung durch den Minderheitsgesellschafter erfolgt ist, kann diese erst zum nachfolgenden Abschlussstichtag ausgesprochen werden. Das Auseinandersetzungsguthaben ist wiederum erst sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung (auf den Kündigungstichtag) zur Auszahlung fällig. Somit sind aus am Abschlussstichtag ungekündigten Kommanditeinlagen frühestens 18 Monate nach dem Abschlussstichtag eine Auszahlung fällig.

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit gewährleistet wird, die finanzielle Substanz des Konzerns erhalten bleibt und ein handelsrechtlicher Gewinn erwirtschaftet wird, der die Ausschüttung einer Dividende zulässt.

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

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.

Die Fair Value REIT-AG überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. 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. Für ausführliche Erläuterungen diesbezüglich wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Abschnitt C. dargestellt.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung der Finanzinstrumente folgt den jeweiligen Posten der Konzernbilanz. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten. Die für die Fair Value REIT-AG gemäß IFRS 9 maßgebliche Bewertungskategorie ist die Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

31. DEZEMBER 2020

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.486	1.486
Sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.928	3.928
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.014	20.014
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.881	78.881
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.564	80.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.313	2.313
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.633	1.633

31. DEZEMBER 2019

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.646	1.646
Sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.338	2.338
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	18.144	18.144
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.682	78.682
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	106.081	108.845
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.344	2.344
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten wAnschaffungskosten	2.067	2.067



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem finanzielle Vermögenswerte und Schulden zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern am Bemessungsstichtag getauscht werden können. Aufgrund der kurzen Laufzeit der liquiden Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2020

in T€	Erfolgswirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen	Summe
Aktiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	4	-1.127	-1.123
Passiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	-1.717	0	-1.717

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2019

in T€	Erfolgswirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen	Summe
Aktiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	48	-224	-176
Passiva			
Fortgeführte Anschaffungskosten	-2.537	0	-2.537

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Fair Value REIT-AG 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 84,35% (das entspricht 11.901.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen 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 REIT-AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG und deren nahe Angehörige.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließ-
lich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Die zwischen der Fair Value REIT-AG und Tochterunternehmen durchgeführten
Transaktionen, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter frem-
den Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich
auch nicht im Konzernanhang erläutert.

Seit dem 1. Juli 2018 besteht mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswes-
sen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Pro-
perty-Management-Vertrags ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objekt-
bewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Für das Geschäftsjahr 2020
ergab sich ein Aufwand von 100 T€ zzgl. Umsatzsteuer (Vorjahr: 100 T€ zzgl. Um-
satzsteuer). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag
für das Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transac-
tions. Die Vergütung beträgt netto 82 T€ (Vorjahr: 34 T€). Für das Geschäftsjahr 2020
ergab sich ein Aufwand von 82 T€ (Vorjahr: 34 T€). Der Vertrag läuft auf unbestimm-
te Zeit.

Gleichzeitig wurde im August 2019 zwischen der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG
ein Vertrag über Asset-Management-Leistungen in Höhe von 11 T€ p. a. geschlos-
sen. Die Fair Value REIT-AG erbringt dabei Asset-Management-Leistungen für die
DEMIRE. Für das Geschäftsjahr 2020 ist aus diesem Vertrag ein Ertrag von 11 T€ (Vor-
jahr: 5 T€) entstanden.


Daneben wurde der Fair Value REIT-AG im Vorjahr ein Darlehen in Höhe von 8 Mio. €
von der DEMIRE AG gewährt. Dieses wurde im ersten Quartal 2020 rückgeführt. Das
Darlehen wurde am 25. Juni 2019 ausbezahlt und mit einem Zinssatz in Höhe von
4,5% p. a. verzinst. Die Laufzeit des Darlehens endete am 31. Mai 2020, wobei je-
doch eine vorzeitige Tilgung im März 2020 durchgeführt wurde. Hierbei fiel keine
Vorfälligkeitsentschädigung an.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprü-
fers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt
am Main (Vorjahr: Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn,
und Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München), in Bezug auf
die Fair Value REIT-AG setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2020
Abschlussprüfungsleistungen	154
Davon für das Vorjahr (T€ 0)	0
Andere Bestätigungsleistungen	16
Honorare, gesamt	170

Das im Jahr 2019 berechnete Gesamthonorar des ehemaligen Konzernabschluss-
prüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, setzte sich
zusammen aus Honoraren für Abschlussprüfungen mit 222 T€ (davon betrafen
22 T€ die Vorjahre) sowie anderen Bestätigungsleistungen mit 3 T€. Zusätzlich
wurden 30 T€ für Abschlussprüfungsleistungen des Vorjahres durch die Ernst &
Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, im Geschäftsjahr 2020
nachverrechnet.

	
OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

4. Vorstand und Aufsichtsrat

4.1. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Ralf Kind (CEO bis 10. Januar 2019)
Herr Stefan Herb (CFO bis 29. März 2019)
Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender bis 20. Mai 2019)
Herr Kevin Julian Fuhr (Vorstand seit 1. April 2019)
Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände Herr Hartlief, Herr Brückner, Herr Fuhr, Herr Herb und Herr Kind erfolgte mit Wirkung des jeweiligen UmlageVertrags gemäß abgeschlossener Vorstandsdiensverträge bzw. Arbeitsverträge mit der DEMIRE. Die dort geregelten Gehaltsaufwendungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 50 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 50 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung ist nicht Gegenstand der Umlagevereinbarung und wird daher von der Gesellschaft nicht, auch nicht anteilig, gezahlt.

Weitere Erläuterungen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten.

in T€	2019	2020
Ingo Hartlief		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	35.700,00	0,00
Tim Brückner		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	45.675,00	87.600,00
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	54.000,00	72.000,00
Ralf Kind		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	4.500,00	0,00
Stefan Herb		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	16.250,00	0,00
Vorstandsvergütung, gesamt	156.125,00	159.600,00

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerner Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2020 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt 40 T€ (Vorjahr: 38,5 T€) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle	Vorsitzender	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz
		ab 01.12.2017	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
			seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
			seit 06/2011 Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
			seit 07/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
			seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
			seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
			seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
			seit 09/2019 Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
			seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel/Schweiz
Ingo Hartlief	stellv. Vorsitzender	20.05.2019	seit 12/2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

AUFSICHTSRAT

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Barbara Deisenrieder	Mitglied	25.06.2020	seit 06/2013 Mitglied des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
			seit 01/2016 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
			seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
Daniel Zimmer	Mitglied	01.12.2017 bis 25.06.2020	bis 07/2018 Syndicus der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
			seit 08/2018 Leiter der Rechtsabteilung der Consus Real Estate AG, Berlin

5. Ereignisse nach dem Stichtag

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 16. März 2021

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand

6. Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 5. März 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

ANLAGE

GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

Name des berichtenden Unternehmens	Fair Value REIT-AG
Sitz des Unternehmens	Frankfurt am Main
Rechtsform des Unternehmens	AG
Land, in dem das Unternehmen als juristische Person registriert ist	Deutschland
Anschrift des eingetragenen Geschäftssitzes	Würmstraße 13 a in 82166 Gräfelfing
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Würmstraße 13 a in 82166 Gräfelfing
Beschreibung der Art der Geschäftstätigkeit des Unternehmens	Immobilienbestandshalter mit Fokus auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland
Name des Mutterunternehmens	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland
Name des obersten Mutterunternehmens der Unternehmensgruppe	BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter** 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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 mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, 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.

Frankfurt am Main, 16. März 2021

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

NACH UNSERER BEURTEILUNG AUFGRUND DER BEI DER PRÜFUNG GEWON- NENEN 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

KonzernEigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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 bis zum 31. Dezember 2020 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.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

1. SACHVERHALT UND PROBLEMSTELLUNG

2. PRÜFERISCHES VORGEHEN UND ERKENNTNISSE

3. VERWEIS AUF WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2020 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 295.840 (92,1 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ –2.234 erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

- Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

- Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. und E.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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.

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in



OBJEKTÜBERSICHT 004

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

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.

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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.





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008**

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

- 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.





OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
Konzernbilanz	040
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	042
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	043
Konzernkapitalflussrechnung	044
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	046
Konzernanhang	047
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	096
Bestätigungsvermerk	097
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

PRÜFUNGSURTEIL

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

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

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

Konzernbilanz 040

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung 042

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung 043

Konzernkapitalflussrechnung 044

Konzern Eigenkapital-

veränderungsrechnung 046

Konzernanhang 047

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter 096

Bestätigungsvermerk 097

COMPLIANCE 104

IMPRESSUM 120

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

**VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG
DER ESEF-UNTERLAGEN**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, das heißt, ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

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

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Berlin, den 16. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer

COMPLIANCE

Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmensführung	110
Erklärung des Vorstands zur	
Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilienbewertung	118





OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

Aufsichtsrat und Vorstand 105

Bericht des Aufsichtsrats 108

Erklärung zur Unternehmens-
führung 110

Erklärung des Vorstands zur

Einhaltung der Anforderungen
des REITG 117

Methodik der Immobilien-
bewertung 118

IMPRESSUM 120

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

FRANK HÖLZLE

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)


Aufsichtsrat seit 9/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
- seit 06/2011 Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
- seit 07/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
- seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
- seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
- seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
- seit 09/2019 Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
- seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel/Schweiz

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 MobileObjects AG sowie im Verwaltungsrat der SIC Invent AG mit Sitz in Basel. Herr Hölzle ist ausgebildeter Coach für Geschäftsführer, Vorstände und Führungskräfte.

	
OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

INGO HARTLIEF
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 05/2019
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 12/2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (geb. 1965) wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Herr Hartlief war vom 15. Januar bis zum 20. Mai 2019 Vorstandsvorsitzender (CEO) der Fair Value REIT-AG. Er ist seit 20. Dezember 2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Der studierte Betriebswirt war vorher 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).

BARBARA DEISENRIEDER
(Mitglied des Aufsichtsrats)


Aufsichtsrat seit 06/2020
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 6/2013 Mitglied des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
- seit 1/2016 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
- seit 6/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin

Barbara Deisenrieder (geb. 1967) wurde mit Wirkung zum 25. Juni 2020 zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt. Frau Deisenrieder hält mehrere Aufsichtsrats- und Beiratsmandate und berät Unternehmen in unterschiedlichsten Fragestellungen. Die studierte Betriebswirtin war in den Jahren 1999 bis 2012 in verschiedenen führenden Positionen in der Generali Gruppe tätig, ab 2006 verantwortete Frau Deisenrieder die Bereiche Asset Management, Vermietungskoordination und Asset Management Services. Im Zeitraum 1986 bis 1999 übernahm Frau Deisenrieder unterschiedliche Funktionen im Immobilienbereich der Ersten Allgemeinen Versicherungs AG. Sie ist Mit-Autorin diverser immobilienwirtschaftlicher Fachbücher und ehrenamtlich tätig im Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. sowie im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

DANIEL ZIMMER
(Mitglied des Aufsichtsrats vom 1. Dezember 2017 bis 25. Juni 2020)



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

VORSTAND

TIM BRÜCKNER

(Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 20. Mai 2019

Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2022

Tim Brückner (geb. 1977) wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Gesellschaft bestellt. Er ist seit 1. Februar 2019 Finanzvorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Der gelernte Bankkaufmann hat an der Hochschule für Bankwirtschaft/Frankfurt School of Finance & Management in den Jahren 2000 – 2005 den Bachelor of Business Administration, Banking and Finance und den Master of Arts (Banking & Finance) erlangt. Während seines Studiums war er als Analyst bei der BHF Bank AG sowie bei ING Investment Banking tätig, bevor er in den Bereich Global Advisory bei HSBC in London wechselte. In den Jahren 2007 – 2012 war Herr Brückner bei der Rothschild GmbH tätig, zuletzt als Vice President. Von 2012 – 2019 arbeitete er für die Corpus Sireo Real Estate, unter anderem als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management.

KEVIN JULIAN FUHR

(Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2019

Laufende Bestellung bis zum 31. März 2022

Kevin Julian Fuhr (geb. 1982) wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Bereits seit Mitte Februar 2019 ist er verantwortlich für das Corporate Development beim Mutterkonzern DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der studierte Betriebswirt war zuvor in verantwortlichen Positionen in der BNP Paribas Real Estate Investment Management GmbH (2018 – 2019) sowie der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (2015 – 2018) tätig. Kevin Julian Fuhr hält Abschlüsse der Frankfurt School of Finance & Management sowie der IREBS/DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ erneut sehr stabil und positiv entwickelt – trotz der COVID-19-Pandemie. Deshalb können der Vorstand und wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,27 € je Aktie vorschlagen.

Die Gesellschaft konnte 2020 ihre strategische Portfoliooptimierung erfolgreich fortführen. Der Vorstand plant, diesen Weg auch im laufenden Geschäftsjahr aktiv fortzusetzen, um so das Eigenkapital sowie die Ertragskraft für die Aktionäre weiter zu stärken. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand in diesem Vorgehen ausdrücklich.

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 Kapitalmarktumfelds.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand 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 2020 fanden 18 Aufsichtsratssitzungen statt. Darin hat der Aufsichtsrat 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 der Halbjahresbericht erörtert. Vor allem über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde zeitnah mit dem Vorstand diskutiert und über die vom Vorstand eingeleiteten Gegenmaßnahmen berichtet.


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 im Geschäftsbericht ein eigenes Kapitel gewidmet. Die zuletzt im Dezember 2019 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 5. März 2021 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 5. März 2021 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 25. Juni 2020 gewählten Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, 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 2020 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 16. März 2021. Die



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, sodass der Aufsichtsrat am 16. März 2021 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

PRÜFUNG NACH REITG

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

WECHSEL IM AUFSICHTSRAT

Das Aufsichtsratsmitglied Daniel Zimmer hat sein Amt mit Ablauf der am 25. Juni 2020 stattgefundenen Hauptversammlung niedergelegt. Die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 hat Frau Barbara Deisenrieder bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung 2024 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 25. Juni 2020 wurden Herr Frank Hölzle zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Ingo Hartlief zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Zimmer herzlich für die vertrauensvolle und effektive Zusammenarbeit.

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

Fankfurt am Main, den 16. März 2021

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle
Vorsitzender des Aufsichtsrats



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Erklärung zur Unternehmensführung 2020 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entspre- chenserklärung gemäß § 161 AktG

Gemäß § 315d und § 289f HGB gibt die Fair Value REIT-AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auch auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich „Investor Relations > Corporate Governance“ zugänglich gemacht.

I. 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 (DCGK) eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2020 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 16. Dezember 2019 aktualisiert wurde.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Unternehmenswerts 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 2020 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrats 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. Dezember 2020 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 Aufsichtsrats, 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.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmensführung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilienbewertung	118
IMPRESSUM	120

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

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der unterjährigen Änderung des Corporate Governance Kodex in 2019/2020 (am 16. Dezember 2019 in der Plenarsitzung beschlossene Änderung und Bekanntmachung der geänderten Fassung am 20. März 2020 im Bundesanzeiger) sind auch die Angaben aus dem Vorjahr (hier für das Jahr 2019) notwendig, die sich auf den Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 beziehen.

Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG am 5. März 2020 erklärt, dass die Fair Value REIT-AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017 entsprochen hat. Hiervon galten die folgenden Ausnahmen:

- **D&O-Versicherung** (Ziffer 3.8 DCGK): Die für den Vorstand und den Aufsichtsrat abgeschlossene D&O-Versicherung sieht keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vor. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für Aufsichtsratsmitglieder nicht erforderlich ist, um die Mitglieder

des Aufsichtsrats zu einem verantwortungsbewussteren Handeln anzuhalten, da diese ohnehin aufgrund ihres Amtes zu einem verantwortungsbewussten Handeln im Sinne der Gesellschaft verpflichtet sind, und dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts eventuell potenzielle Kandidaten für das Aufsichtsratsamt von der Übernahme des Amtes abhalten könnte.

- **Compliance** (Ziffer 4.1.3 DCGK): Entsprechend dem Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Der Vorstand hat ein angemessenes Compliance Management System eingerichtet, das stetig weiterentwickelt wird. Hinweise von Beschäftigten und Dritten können vertraulich an den Compliance Officer gegeben werden. Ein anonymes Hinweisgebersystem für Dritte ist auf der Website derzeit nicht eingerichtet.
- **Diversity** (Ziffer 4.1.5 DCGK): Der Kodex empfiehlt, bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand achtet bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity und berücksichtigt weibliche Kandidaten. Der Vorstand beabsichtigt, dies auch künftig so zu handhaben. Gleichzeitig ist der Vorstand der Auffassung, dass das entscheidende Kriterium für die Besetzung von Führungsfunktionen immer die persönliche und fachliche Qualifikation des Kandidaten sein soll. Der Kodex empfiehlt ferner, dass der Vorstand für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festlegt. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands verzichtet.
- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats** (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1 DCGK): Für Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen. 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.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

- **Ausschüsse** (Ziffern 5.2 und 5.3 DCGK): Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden.

Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG haben am 5. März 2021 weiterhin erklärt, dass die Fair Value REIT-AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten folgende Ausnahmen:


B. B.2: „Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden.“
Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

B. B.5: „Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“
Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist bei der Fair Value REIT-AG derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

C. I. C.1: „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.“

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.

C. I. C.2: „Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“
Für die Aufsichtsratsmitglieder der Fair Value REIT-AG ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden sollte. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

D. I. D.1: „Der Aufsichtsrat soll sich eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen.“
Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Diese ist allerdings nicht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Die Gesellschaft sieht vorliegend für Aktionäre keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn durch die Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

D. II. 2.: Ausschüsse des Aufsichtsrats
Die Empfehlungen D.2 bis D.5 befassen sich mit der Bildung von Ausschüssen. Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht. Vor diesem Hintergrund nimmt der Aufsichtsrat alle Aufgaben eines Prüfungsausschusses, das heißt insbesondere die Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance, wahr. Gleichfalls wird aus Gründen der Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats auch kein Nominierungsausschuss gebildet.

D. IV. D.12: „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“
Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bilden sich bereits aufgrund ihrer hauptberuflichen Tätigkeiten in einem sehr großen Umfang fort. Die Gesellschaft unterstützt hierbei angemessen. Da die Zuordnung der Maßnahmen nicht immer eindeutig möglich ist, wird auf eine Auflistung im Bericht des Aufsichtsrats verzichtet.

G. I.: Vergütung des Vorstands
Die Empfehlungen G.1 bis G.16 befassen sich mit der Vergütung des Vorstands. Wie aus dem Vergütungsbericht der Gesellschaft zu entnehmen ist, liegen für den Vorstand keine gesonderten

Vergütungsverträge vor, sondern es bestehen aus praktischen Gründen Umlageverträge mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Auch unter Zugrundelegung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex wird das vorhandene Vergütungssystem für angemessen erachtet.

II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Gute Corporate Governance schließt auch die Anwendung von Unternehmensführungspraktiken ein, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen und als praktische Umsetzungen des DCGK anzusehen sind oder Regelungsbereiche abdecken, die ein Unternehmensführungskodex ausfüllen könnte.

Für den Vorstand und die Mitarbeiter der Fair Value REIT-AG sind in diesem Sinne aktives und engagiertes Handeln im Rahmen einer effizienten Organisation sowie rasches und flexibles Reagieren auf die Veränderungen des Markts die Grundlagen für geschäftlichen Erfolg. Vertrauen der Geschäftspartner und Aktionäre in die Zuverlässigkeit und die Leistungsfähigkeit des Fair Value-Konzerns sind erklärtes Ziel.

Dies erfordert ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Engagement und Kompetenz des gesamten Teams. Der Vorstand begegnet seinen Mitarbeitern mit Aufmerksamkeit, stellt hohe Anforderungen, gibt Impulse und vermittelt Vertrauen. In der Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden konsequent und zielorientiert umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

Die Informationen zur Corporate Governance der Fair Value REIT-AG sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich „Investor Relations > Corporate Governance“ öffentlich zugänglich.



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

III. BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

1. VORSTAND

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung, ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswerts verpflichtet. Der Vorstand hat ergänzend dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere die Vorgaben des jeweils gültigen REIT-Gesetzes eingehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte der Vorstand durchgehend zwei Mitglieder. Dies waren die Herren Tim Brückner und Kevin Julian Fuhr.

1.1 Arbeitsweise

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft im Sinne ordnungsgemäßer Unternehmensführung unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnung.

Die Geschäftsordnung regelt die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Verfahrensregeln des Vorstands und bestimmt die nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats zunehmenden Geschäfte.

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage. Bei wichtigen Anlässen und bei geschäftlichen Angelegenheiten, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können, berichtet der Vorstand dem Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet und unterliegt während seiner Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Der Vorstand darf bei seinen Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Der Vorstand hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben unterlag der Vorstand im Geschäftsjahr 2020 – wie auch in den Vorjahren – keinen Interessenkonflikten.

2. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG bestellt, überwacht und berät den Vorstand. Er ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und den Konzern sind, unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat stellt die Besetzung der Vorstandspositionen sicher. Über die Vergütungsstruktur sowie die Festsetzung der Gesamtbezüge jedes einzelnen Vorstandsmitglieds entscheidet der Aufsichtsrat.

2.1 Qualitative Zusammensetzung

Dem Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG gehören drei Mitglieder an. Dem Aufsichtsrat gehört eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an. Mindestens ein unabhängiges Aufsichtsratsmitglied verfügt über Sachverstand in Rechnungslegung oder Abschlussprüfung.

2.2 Arbeitsweise

Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und seiner Geschäftsordnung aus. Willenserklärungen des Aufsichtsrats werden namens des Aufsichtsrats durch den Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung durch dessen Stellvertreter abgegeben. Der Aufsichtsrat tagt mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr.

Einberufen wird der Aufsichtsrat unter Mitteilung der Tagesordnung vom Aufsichtsratsvorsitzenden oder im Falle seiner Verhinderung von seinem Stellvertreter unter Einhaltung einer Frist von 10 Kalendertagen. In dringenden Fällen kann die Frist abgekürzt und die Einberufung mündlich, telefonisch, durch Telefax oder durch Nutzung elektronischer Medien vorgenommen werden. Eine Sitzung ist auch einzu-berufen, wenn dies vom Vorstand beantragt wird.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse grundsätzlich in Sitzungen, welche vom Vorsitzenden geleitet werden. Eine Beschlussfassung kann auf Veranlassung des Vorsitzenden auch durch mündliche, telefonische, schriftliche sowie durch Telefax und unter Nutzung elektronischer Medien übermittelte Stimmabgabe erfolgen.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

Aufsichtsrat und Vorstand 105

Bericht des Aufsichtsrats 108

**Erklärung zur Unternehmens-
führung** 110

Erklärung des Vorstands zur

Einhaltung der Anforderungen

des REITG 117

Methodik der Immobilien-

bewertung 118

IMPRESSUM 120

Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können ihre Stimmabgabe auch fernschriftlich vornehmen oder durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied überreichen lassen.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich oder durch schriftliche Stimmabgabe an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich bei der Abstimmung der Stimme enthält. Beschlüsse werden, soweit keine abweichende gesetzliche Bestimmung besteht, mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst.

Die Mitglieder des Vorstands nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil, soweit der Aufsichtsratsvorsitzende nichts anderes bestimmt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat und leitet dessen Sitzungen. Mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorstandsvorsitzenden, hält er regelmäßig Kontakt und berät mit ihm die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat unterzieht seine Tätigkeit regelmäßig einer systematischen Überprüfung, um kontinuierlich Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen.

2.3 Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden.

3. ZUSAMMENWIRKEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen und den Konzern relevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung. Er geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs und von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein.

Berichte des Vorstands an den Aufsichtsrat sind in der Regel in Textform zu erstatten. Entscheidungsnotwendige Unterlagen, insbesondere der Jahres- und Konzernabschluss und der Prüfungsbericht, werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Sitzung zugeleitet.

4. FRAUENQUOTE IN AUFSICHTSRAT, VORSTAND UND OBEREN FÜHRUNGS- EBENEN – STATUS QUO UND ZIELGRÖSSEN

Das am 1. Mai 2015 in Kraft getretene Gesetz für die gleichberechtigte Teilnahme von Frauen und Männern an Führungspersonen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst verpflichtet den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand. Darüber hinaus verpflichtet es den Vorstand zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil in den beiden unterhalb der Vorstandsebene liegenden Führungsebenen.

Der Aufsichtsrat hat am 11. August 2015 unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die entsprechende Hauptversammlung eine Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße beträgt bei fortdauernder Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern ein weibliches Mitglied, mithin 33%.

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus drei Mitgliedern. Ein Mitglied hat mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2020 sein Amt niedergelegt. In dieser Hauptversammlung wurde die Wahl eines weiblichen Mitglieds zur Entscheidung gestellt; der Wahlvorschlag wurde bestätigt und das erste weibliche Mitglied wurde bis zum Ablauf der Hauptversammlung, welche über das Geschäftsjahr 2023 beschließen wird, gewählt. Somit sind derzeit zwei Mitglieder männlichen Geschlechts und ein Mitglied ist weiblichen Geschlechts, womit die Zielgröße von 33% eingehalten wird.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG besteht derzeit aus zwei Mitgliedern männlichen Geschlechts. Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil im Vorstand festgelegt. Diese wird erreicht.



OBJEKTÜBERSICHT 004

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104
Aufsichtsrat und Vorstand 105
Bericht des Aufsichtsrats 108

**Erklärung zur Unternehmens-
führung** 110
Erklärung des Vorstands zur
Einhaltung der Anforderungen
des REITG 117
Methodik der Immobilien-
bewertung 118

IMPRESSUM 120

Die Fair Value REIT-AG verfügt über lediglich eine Führungsebene unterhalb des Vorstands. Diese besteht aus einer Person männlichen Geschlechts. Der Vorstand hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegt, welche erreicht wird.

5. DIVERSITÄT

Bei der Fair Value REIT-AG gibt es kein schriftliches Diversitätskonzept. Trotzdem achten Aufsichtsrat und Vorstand auf Diversität im Unternehmen und betrachten dies als Selbstverständlichkeit. Es besteht im Unternehmen ein Diskriminierungsverbot. Nach Auffassung der Gesellschaft, ist ein umfassender Diskriminierungsschutz ein geeignetes Mittel, um die Diversität im Unternehmen ausreichend zu fördern.

Frankfurt am Main, 5. März 2021

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Kevin Julian Fuhr
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle
(Aufsichtsratsvorsitzender)



OBJEKTÜBERSICHT 004

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

Aufsichtsrat und Vorstand 105

Bericht des Aufsichtsrats 108

Erklärung zur Unternehmens-
führung 110

Erklärung des Vorstands zur

Einhaltung der Anforderungen

des REITG 117

Methodik der Immobilien-
bewertung 118

IMPRESSUM 120

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUR EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315e HGB zum 31. Dezember 2020 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 2020 Folgendes:

§ 11 – STREUBESITZ DER AKTIEN (MIND. 15%)

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 11. Januar 2021 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 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 % DER AKTIVA BZW. DER UMSATZERLÖSE)

Zum 31. Dezember 2020 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf 295.840 T€. Dies entspricht 93,19 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von 317.450 T€.

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

Die Vermögens- und Ertragsanforderungen gemäß § 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 25. Juni 2020 wurde im Jahr 2020 eine Dividende von 0,26€ je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind 3.647.543,38 € oder 91,24% des Jahresüberschusses 2019.

Für das Geschäftsjahr 2020 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von 0,27 € je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. 3.809.786,94 € auszuschütten, was 91,59 % 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 REITG innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2016 bis 2020) summierten sich auf 65,49 Mio.€ und betragen somit 21,60% des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von 303.226 T€. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 keinen Immobilienhandel betrieben.

§ 15 – EIGENKAPITAL (MIND. 45 % DES UNBEWEGLICHEN VERMÖGENS)

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 auf 238.749 T€. Das entspricht 80,7% des unbeweglichen Vermögen des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von 295.840 T€.

§ 19 UND 19a – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

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

Fair Value REIT-AG

Frankfurt am Main, 16. März 2021

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Kevin Julian Fuhr
(Vorstand)



OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
Aufsichtsrat und Vorstand	105
Bericht des Aufsichtsrats	108
Erklärung zur Unternehmens- führung	110
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	117
Methodik der Immobilien- bewertung	118
IMPRESSUM	120

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 der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2020 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 Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted-Cashflow-Verfahren. 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-Cashflow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts 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 mithilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraums 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-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.



OBJEKTÜBERSICHT 004

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

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 008

KONZERNABSCHLUSS 039

COMPLIANCE 104

Aufsichtsrat und Vorstand 105

Bericht des Aufsichtsrats 108

Erklärung zur Unternehmens-
führung 110

Erklärung des Vorstands zur
Einhaltung der Anforderungen
des REITG 117

**Methodik der Immobilien-
bewertung** 118

Die Bewertungsparameter sind von Savills im Rahmen der Marktwertermittlung 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.

IMPRESSUM 120

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





OBJEKTÜBERSICHT	004
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	008
KONZERNABSCHLUSS	039
COMPLIANCE	104
IMPRESSUM	120

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



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: Frankfurt am Main
Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Nr. HRB 120 099

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender
Kevin Julian Fuhr

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Ingo Hartlief, stellvertretender Vorsitzender
Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur, Hamburg

Datum der Herausgabe
17. März 2021