



HALBJAHRESBERICHT  
1. JANUAR – 30. JUNI 2021





9,4

in Mio. €  
**MIETERTRÄGE**  
– 8,5% gegenüber H1 2020

3,5

in Mio. €  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten)  
+ 10,2% gegenüber H1 2020



0,27

€ **DIVIDENDE**,  
+3,8% gegenüber 2020

## KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Mieterträge (in T€)	10.254	9.378
Nettommieterträge (in T€)	7.663	7.882
Betriebsergebnis (EBIT) (in T€)	4.638	7.427
Konzernergebnis (in T€)	2.350	4.490
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)* (in €)	0,17	0,32
Bereinigter Konzernüberschuss nach Minderheiten/FFO (in T€)	3.215	3.543
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert)* (in €)	0,23	0,25

\* Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020	30.06.2021
Langfristiges Vermögen (in T€)	297.254	293.166
Kurzfristiges Vermögen (in T€)	24.059	28.558
Bilanzsumme (in T€)	321.313	323.264
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in T€)	159.869	160.718
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,8	49,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in T€)	295.840	290.671
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in T€)	238.749	239.664
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%) (in %)	80,7	82,5

IMMOBILIENPORTFOLIO	31.12.2020	30.06.2021
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	24	23
Marktwerte der Immobilien (in Mio. €)	295,9	290,7
Vertragsmiete p. a. (in Mio. €)	18,7	18,1
Potenzialmiete p. a. (in Mio. €)	20,3	19,9
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,9	8,6
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,1	5,6
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,3	6,3

WEITERE KENNZAHLEN	31.12.2020	30.06.2021
Net Asset Value (in T€)	159,7	160,7
Net Asset Value je Aktie (in €)	11,33	11,39
Zahl der Mitarbeiter (exkl. Vorstand)	3	3

# INHALTSVERZEICHNIS

Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



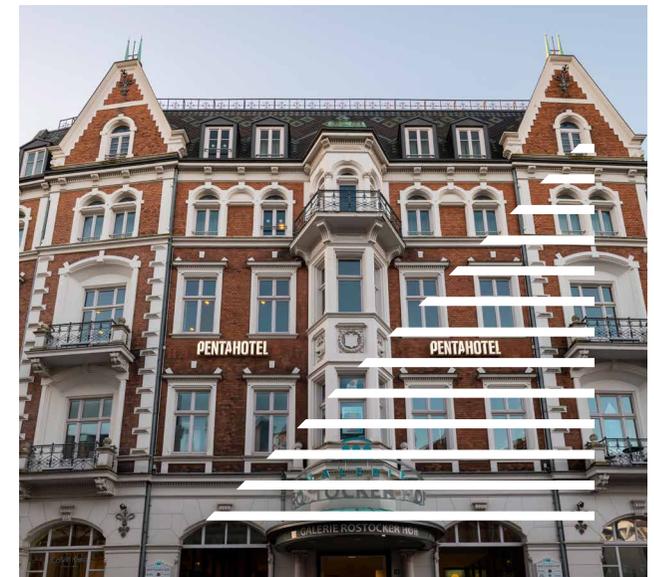
Verweis auf Internetseiten

## **2 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

- 2 Wirtschaftsbericht
- 9 Risiko- und Chancenbericht
- 9 Risikobericht
- 9 Prognose

## **10 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

- 10 Konzernbilanz
- 12 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 13 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 14 Konzernkapitalflussrechnung
- 16 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 17 Konzernanhang
- 26 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 27 Impressum





<b>VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>2</b>
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>10</b>

# VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Situation und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zur Aussage über die gesamtwirtschaftliche Situation und die branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird auf den Wirtschaftsbericht im [Geschäftsbericht](#) 2020 der Fair Value REIT-AG ab Seite 13 verwiesen.

### Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG ist nach dem soliden Geschäftsverlauf im Jahr 2020 gut ins neue Geschäftsjahr gestartet. Die Folgen der Corona-Pandemie sind nicht spurlos an der Gesellschaft vorübergegangen, in Summe sind sie jedoch verkraft- und beherrschbar. Die strategische Portfoliobereinigung wurde mit dem Verkauf eines Objekts in Köln fortgesetzt, sodass das Gesamtportfolio am 30. Juni 2021 nunmehr 23 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund 290,7 Mio. € umfasste (31. Dezember 2020: 24 Immobilien mit Marktwerten von rund 295,8 Mio. €).

Die Mieteinnahmen der Gesellschaft reduzierten sich im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der Verkäufe in den vergangenen zwölf Monaten auf 9,4 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €).

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO vor Minderheiten in den ersten sechs Monaten 2021 mit 5,9 Mio. € über dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. €. Dies ist vor allem auf die deutlich gesunkenen Finanzierungskosten infolge der umfangreichen Refinanzierungsaktivitäten im Jahr 2020 zurückzuführen.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT**

**Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Nachtragsbericht

Prognose

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS**

2

2

9

9

9

10

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021**

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.378	0	0	9.378
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	(903)	0	0	(903)
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	(593)	0	0	(593)
<b>Nettomietserträge</b>	<b>7.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.882</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	873	(873)	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	(100)	0	0
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.330)	0	44	(1.286)
Summe sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen*	(98)	0	(30)	(128)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.427</b>	<b>(973)</b>	<b>14</b>	<b>6.468</b>
Finanzerträge*	0	0	0	0
Finanzaufwendungen*	(611)	0	0	(611)
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>6.816</b>	<b>(973)</b>	<b>14</b>	<b>5.857</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(2.326)	0	12	(2.314)
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.490</b>	<b>(973)</b>	<b>26</b>	<b>3.543</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,32	-	-	0,25

Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 14.110.323  
(zum 30. Juni 2021 und 30. Juni 2020, jeweils unverwässert/verwässert)

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



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT**

**Wirtschaftsbericht**

Risiko- und Chancenbericht

Nachtragsbericht

Prognose

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS**

2

2

9

9

9

10

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020**

in T€	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	10.254	0	0	10.254
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	(1.168)	0	0	(1.168)
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	(1.423)	0	0	(1.423)
<b>Nettomietserträge</b>	<b>7.663</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.663</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(1.618)	1.618	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.308)	0	36	(1.272)
Summe sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen*	(99)	0	0	(99)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.638</b>	<b>1.618</b>	<b>36</b>	<b>6.292</b>
Finanzerträge*	0	0	0	0
Finanzaufwendungen*	(1.026)	0	0	(1.026)
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>3.613</b>	<b>1.618</b>	<b>36</b>	<b>5.266</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(1.263)	(755)	(33)	(2.052)
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.350</b>	<b>862</b>	<b>3</b>	<b>3.215</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,17	-	-	0,23

Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 14.110.323  
(zum 30. Juni 2021 und 30. Juni 2020, jeweils unverwässert/verwässert)

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



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**Wirtschaftsbericht** 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### ERTRAGSLAGE

in Mio. €	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	Ver- änderung	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>10,3</b>	<b>9,4</b>	<b>-0,9</b>	<b>-8,5</b>
<b>Nettommieterträge</b>	<b>7,7</b>	<b>7,9</b>	<b>0,2</b>	<b>2,9</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,3	-1,3	0,0	1,7
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Wertminderungen auf Forderungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-1,7	0,8	2,5	-
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4,6</b>	<b>7,4</b>	<b>2,8</b>	<b>60,1</b>
Nettozinsaufwand	-1,0	-0,6	0,4	-40,4
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-1,3	-2,3	-1,1	84,2
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2,4</b>	<b>4,5</b>	<b>2,1</b>	<b>91,1</b>
<b>Konzernüberschuss je Aktie* (unverwässert/verwässert) (in €)</b>	<b>0,17</b>	<b>0,32</b>	<b>0,15</b>	<b>91,1</b>

\* Gewichtete Anzahl der Aktien 2021 und 2020: unverwässert/verwässert 14.110.323

Die Mieterträge lagen mit 9,4 Mio. € aufgrund der Verkäufe erwartungsgemäß unter dem Vorjahreswert von 10,3 Mio. €. Aufgrund der geringeren Betriebs- und Nebenkosten von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) konnten die Nettommieterträge in der Berichtsperiode um 2,9% auf 7,9 Mio. € gesteigert werden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben stabil bei -1,3 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertminderungen von Forderungen sowie des Ergebnisses aus der Veräußerung von Finanzimmobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 0,8 Mio. €, nach -1,7 Mio. € in der Vorjahresperiode. Dabei ist zu beachten, dass in der Berichtsperiode keine Bewertung des Portfolios vorgenommen wurde und das Bewertungsergebnis aus der Umgliederung des Objekts in Barmstedt von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte erzielt wurde. Hintergrund war der Abschluss eines Verkaufsvertrags für dieses Objekt zu einem Wert über dem Buchwert im Berichtszeitraum, der zum Stichtag noch nicht vollzogen war. Im Vorjahr belief sich das Bewertungsergebnis auf 0 Mio. €.

Infolgedessen lag auch das Betriebsergebnis von 7,4 Mio. € über dem Vorjahreswert von 4,6 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand reduzierte sich durch die umfangreichen Refinanzierungsaktivitäten im Jahr 2020 deutlich um 0,4 Mio. € auf 0,6 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 4,5 Mio. €, nach 2,4 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,32 €, nach 0,17 € im Vorjahr.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**Wirtschaftsbericht** 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

**FINANZLAGE**

**LIQUIDITÄT**

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 24,0 Mio. €, nach einem Vorjahresstand von 13,7 Mio. €.

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG –  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021**

in T€	01.01.2020 –30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>2.350</b>	<b>4.490</b>
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>4.500</b>	<b>4.285</b>
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>26.756</b>	<b>3.868</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 35.719</b>	<b>- 4.142</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>- 4.463</b>	<b>4.011</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	18.144	20.014
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>13.681</b>	<b>24.025</b>

**MITTELZUFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT**

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 4,3 Mio. €, nach 4,5 Mio. € im Vorjahr.

**MITTELZUFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT**

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 3,9 Mio. € nach einem Zufluss von 26,8 Mio. € im Vorjahr.

**MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT**

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 4,1 Mio. € (Vorjahr: 35,7 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €). Für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten wurden 1,3 Mio. € (Vorjahr: 30,0 Mio. €) ausgezahlt. Neue Finanzierungen wurden in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 0 €) aufgenommen.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**Wirtschaftsbericht**

2

Risiko- und Chancenbericht

9

Nachtragsbericht

9

Prognose

9

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS**

10

**VERMÖGENSLAGE**

**AKTIVA**

in T€	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	297.253	293.166	- 4.087	- 1,4
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	24.060	28.558	4.498	18,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	1.540	1.540	-
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>321.313</b>	<b>323.264</b>	<b>1.951</b>	<b>0,6</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2020 um 0,6 % auf 323,3 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich auf 293,2 Mio. € (31. Dezember 2020: 297,3 Mio. €). Davon entfielen 290,7 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2020: 295,8 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 28,6 Mio. € (31. Dezember 2020: 24,1 Mio. €) enthielten mit 24,0 Mio. € überwiegend liquide Mittel (31. Dezember 2020: 20,0 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen summierten sich auf 1,6 Mio. € (31. Dezember 2020: 1,5 Mio. €). Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beliefen sich auf 3,0 Mio. € (31. Dezember 2020: 2,6 Mio. €).

**PASSIVA**

in T€	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>159.869</b>	<b>160.718</b>	<b>849</b>	<b>0,5</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	78.881	78.946	65	0,1
Finanzverbindlichkeiten	75.853	77.249	1.396	1,8
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>154.734</b>	<b>156.195</b>	<b>1.461</b>	<b>0,9</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	6.710	6.351	- 359	- 5,4
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>161.444</b>	<b>162.546</b>	<b>1.102</b>	<b>0,7</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	78.564	79.964	1.400	1,8
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>321.313</b>	<b>323.264</b>	<b>1.951</b>	<b>0,6</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 49,7 % (31. Dezember 2020: 49,8 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 50,3 % (31. Dezember 2020: 50,2 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 78,9 Mio. € (nach 78,9 Mio. € zum 31. Dezember 2020) 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 239,7 Mio. € bzw. auf 74,1 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2020: 238,8 Mio. € bzw. 74,3 %).



<b>VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>2</b>
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>10</b>

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns stiegen auf 80,0 Mio. € oder 24,7 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2020: 78,6 Mio. € bzw. 24,5 %). Von den Finanzverbindlichkeiten waren 2,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 2,7 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig, hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungsleistungen.

Zum Stichtag lag der durchschnittliche Nominalzins der Finanzverbindlichkeiten bei 1,38 % p. a. (31. Dezember 2020: 1,38 %), die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,9 Jahre (31. Dezember 2020: 5,2 Jahre).

#### **EIGENKAPITAL/NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE**

Zum 30. Juni 2021 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 160,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 159,7 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (31. Dezember 2020: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von 11,39 € je Aktie nach 11,32 € per 31. Dezember 2020.

#### **BILANZIELLER NAV**

<b>in T€</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>
Marktwerte Immobilien*	295,8	292,2
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	22,8	29,4
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 78,9	- 78,9
Finanzverbindlichkeiten	- 78,6	- 80,0
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1,4	- 2,0
<b>Net Asset Value</b>	<b>159,7</b>	<b>160,7</b>
<b>Net Asset Value je Aktie (in €)</b>	<b>11,33</b>	<b>11,39</b>

\* Inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien



<b>VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	2
<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>9</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>9</b>
<b>Prognose</b>	<b>9</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>10</b>

## Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten sechs Monaten 2021 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns ergeben. Auch in den kommenden sechs Monaten sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Chancen und Risiken zu erwarten.

Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

## Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag sind keine einzelnen, berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.

## Prognose

Nach dem positiven Halbjahresergebnis 2021 und in der Erwartung, dass es mit weiter zunehmender Durchimpfung der Bevölkerung keinen weiteren Lockdown in Deutschland geben wird, hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 bestätigt: Aufgrund der erfolgreichen Verkäufe verschiedener nichtstrategischer Objekte sollen die Mieterträge zwischen 18 und 19 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) liegen. Für den operativen Überschuss bzw. die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen 9,0 und 10,0 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €) erwartet.

Frankfurt am Main, den 12. August 2021

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)

Kevin Julian Fuhr  
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

**Konzernbilanz**

10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

16

Konzernanhang

17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2021

### AKTIVA

In T€	TZ.	31.12.2020	30.06.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen		45	45
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D 1	298.840	290.671
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		1.368	2.450
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>297.253</b>	<b>293.166</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.486	1.551
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		2.560	2.982
Liquide Mittel		20.014	24.025
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>24.060</b>	<b>28.558</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>D 1</b>	<b>0</b>	<b>1.540</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>321.313</b>	<b>323.264</b>



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-

veränderungsrechnung

16

Konzernanhang

17

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2021

### PASSIVA

In T€	TZ.	31.12.2020	30.06.2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage*		32.401	33.250
Eigene Anteile		- 398	- 398
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>159.869</b>	<b>160.718</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>D 2</b>	<b>159.869</b>	<b>160.718</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.881	78.946
Finanzverbindlichkeiten	D 3	75.853	77.249
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>154.734</b>	<b>156.195</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		53	26
Finanzverbindlichkeiten		2.711	2.715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.313	1.641
Sonstige Verbindlichkeiten		1.634	1.969
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6.711</b>	<b>6.351</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>321.313</b>	<b>323.264</b>

\* Die Gliederung der Vorjahresangaben ist angepasst worden.



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzernneigenkapital-  
veränderungsrechnung

16

Konzernanhang

17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

## Konzerngewinn- und -verlustrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

In T€	TZ.	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Mieterträge		10.254	9.378
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.316	2.292
Betriebs- und Nebenkosten		– 3.484	– 3.195
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		– 1.423	– 593
<b>Nettomietserträge</b>		<b>7.663</b>	<b>7.882</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		28.288	6.500
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		– 29.906	– 5.627
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		<b>– 1.618</b>	<b>873</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>0</b>	<b>100</b>
Wertminderungen von Forderungen		– 179	– 234
Sonstige betriebliche Erträge		187	150
Allgemeine Verwaltungskosten		– 1.308	– 1.330
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 107	– 14
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>E 1</b>	<b>4.638</b>	<b>7.427</b>
Finanzerträge		0	0
Finanzaufwendungen		– 1.026	– 611
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 1.263	– 2.326
<b>Finanzergebnis</b>	<b>E 2</b>	<b>– 2.289</b>	<b>– 2.937</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.350</b>	<b>4.490</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässertes/verwässert)	E 3	0,17/0,17	0,32/0,32



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

**Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung** 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

Konzernanhang 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

## Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

In T€	01.01.2020	01.01.2021
	- 30.06.2020	- 30.06.2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.350</b>	<b>4.490</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.350</b>	<b>4.490</b>



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und

-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-

ergebnisrechnung

13

**Konzernkapitalflussrechnung**

14

KonzernEigenkapital-

veränderungsrechnung

16

Konzernanhang

17

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

## Konzernkapitalflussrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

In T€	TZ.	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.350</b>	<b>4.490</b>
Finanzaufwendungen	E 2	1.026	611
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2	1.263	2.326
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-522	-299
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten		-168	-776
Veränderung der Rückstellungen		-10	-27
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-160	-747
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		-19	-29
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	E 1	1.618	-873
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E 1	0	-100
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-1.026	-576
Abschreibungen und Wertminderungen		181	278
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		-33	6
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>4.500</b>	<b>4.285</b>
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		-37	-2.625
Nettoerlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		26.792	6.493
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>26.756</b>	<b>3.868</b>
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter		-26	0



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

**Konzernkapitalflussrechnung 14**

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

Konzernanhang 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

## Konzernkapitalflussrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

In T€	TZ.	01.01.2020 – 30.06.2020	<b>01.01.2021 – 30.06.2021</b>
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		– 2.017	– 1.438
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		– 40	– 314
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		0	2.700
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		– 29.988	– 1.299
Dividendenzahlungen	D 2	– 3.648	– 3.791
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>– 35.719</b>	<b>– 4.142</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>– 4.463</b>	<b>4.011</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		18.144	20.014
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>		<b>13.681</b>	<b>24.025</b>



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

**Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung**

16

Konzernanhang

17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage*	SUMME EIGENKAPITAL
<b>01.01.2021</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>32.401</b>	<b>159.869</b>
Konzernergebnis	0	0	0	4.490	4.490
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	-3.791	-3.791
Sonstige Veränderungen	0	0	0	150	150
<b>30.06.2021</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>33.250</b>	<b>160.718</b>
<b>01.01.2020</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>31.699</b>	<b>159.167</b>
Konzernergebnis	0	0	0	2.350	2.350
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	-3.648	-3.648
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0
<b>30.06.2020</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>30.401</b>	<b>157.869</b>

\* Die Gliederung der Vorjahresangaben ist angepasst worden.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS**

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

16

**Konzernanhang**

17

Versicherung der

gesetzlichen Vertreter

26

Impressum

27

## Konzernanhang

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

### 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 13a 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).

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2021 sind die Fair Value REIT-AG und ihre Tochterunternehmen.

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.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Dieser Konzern-Zwischenabschluss wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach dem 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 2021 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.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG zum 30. Juni 2021 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2020 aufgestellten [☞ Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der FVR AG ist 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 €, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 12. August 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

**Konzernanhang** 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020. Im Vergleich zum [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 und Änderungen an IFRS 4 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.

## D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

T€	Gesamt	Direkt- investition	Tochter- unternehmen
<b>Zeitwert zum 01.01.2021</b>	<b>295.840</b>	<b>71.260</b>	<b>224.580</b>
Abgänge Immobilien	-5.580	-5.580	0
Zugänge Immobilien	1.851	458	1.393
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-1.440	-1.440	0
<b>Zeitwert zum 30.06.2021</b>	<b>290.671</b>	<b>64.698</b>	<b>225.973</b>

In der Berichtsperiode kam es zur Veräußerung eines Objekts in Köln. Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen Aktivierungen laufender Investitionen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von T€ 1.440 betrifft eine Gewerbeimmobilie in Barmstedt.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die FVR AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2021 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

**Konzernanhang** 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

**2. EIGENKAPITAL**

Die Hauptversammlung hat am 28. April 2021 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, eine Dividende in Höhe von €0,27 (Vorjahr: €0,26) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von €3.787.833,51 (Vorjahr: €3.647.543,38) entspricht rund 91,6% (Vorjahr: rund 91,2%) des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

**3. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2020	30.06.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.853	77.249
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.711	2.715
<b>Gesamt</b>	<b>78.564</b>	<b>79.964</b>

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten in der Zwischenberichtsperiode ist neben der laufenden Tilgung insbesondere auf Restauszahlung eines Darlehens im Volumen von T€ 2.700 zurückzuführen.

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht dem Nominalwert. Im Berichtszeitraum sowie zum 31. Dezember 2020 gab es keine variabel verzinslichen Bankdarlehen.

Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der Bankdarlehen beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf 1,38% (31.12.2020: 1,38%) p. a.

**E. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung**

**1. BETRIEBSERGEBNIS**

Die Nettomietträge in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomietträge haben.

Der Anstieg der Nettomietträge auf T€ 7.882 (1. Halbjahr 2020: T€ 7.663) resultiert aus einem Rückgang der sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen, welcher auch den Rückgang der Mieterträge überkompensiert.

Der Rückgang der Mieterträge ist insbesondere auf den Abgang der im Geschäftsjahr 2020 verkauften Immobilien sowie auf die Nachvermietung eines auslaufenden Hotelmietvertrages zu einem, insbesondere während der anfänglichen Ausbauphase, geringeren Mietzins zurückzuführen. Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen sind insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 401 (1. Halbjahr 2020: T€ 1.154) zurückgegangen.

Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt zum 30. Juni 2021 T€ 873 (1. Halbjahr 2020: T€ – 1.618) und ist im Wesentlichen auf die Veräußerung eines Objekts in Köln zurückzuführen.

Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in der Vergleichsperiode resultierte insbesondere aus Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Eisenhüttenstadt entstanden sind.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T€ 100 (1. Halbjahr 2020: T€ 0) handelt es sich um die Wertänderung einer Immobilie in Barmstedt, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgliedert wurde.



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10  
Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12  
Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13  
Konzernkapitalflussrechnung 14  
KonzernEigenkapital-  
veränderungsrechnung 16  
**Konzernanhang** 17  
Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26  
Impressum 27

**2. FINANZERGEBNIS**

Die rückläufigen Finanzaufwendungen sind zum einen auf niedrigere Zinsen infolge von Refinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 und zum anderen auf die Rückführung von zwei Darlehen in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von T€ 2.326 (1. Halbjahr 2020: T€ 1.263) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Veräußerungsaufwendungen.

**3. ERGEBNIS JE AKTIE**

		01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Konzernergebnis	in T€	2.350	4.490
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	2.350	4.490
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien	in Stück	14.029.013	14.029.013
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	<b>in €</b>	<b>0,17/0,17</b>	<b>0,32/0,32</b>

Im ersten Halbjahr 2021 kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode insbesondere aufgrund des positiven Veräußerungsergebnisses gestiegen.

**F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung**

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen.

Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Diese Unterscheidung wird aufgrund der unterschiedlichen Steuerung der beiden Segmente vorgenommen. Anders als der Direktbesitz handelt es sich bei den Tochterunternehmen 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 erfordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung.

Daneben bestehen Beteiligungen an drei (31. Dezember 2020: drei) Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind.

Die Segmentumsätze wurden nahezu gänzlich mit externen Mietern getätigt. Umsatzerlöse zwischen den Segmenten haben nicht stattgefunden.



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzernneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

**Konzernanhang** 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

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				
<b>01.01.2021 – 30.06.2021</b>												
Segmentumsätze	2.692	0	400	1.226	0	1.431	2.700	3.223	<b>8.979</b>	0	<b>11.671</b>	
Segmentergebnis	2.555	0	206	837	0	1.003	1.626	1.863	<b>5.536</b>	-1	<b>8.090</b>	
Konzernergebnis	3.891	0	188	785	0	909	1.324	1.770	<b>4.975</b>	-4.377	<b>4.490</b>	
<b>01.01.2020 – 30.06.2020</b>												
Segmentumsätze	2.760	0	353	1.278	0	1.383	3.376	3.420	<b>9.811</b>	0	<b>12.570</b>	
Segmentergebnis	1.516	-20	60	912	-49	967	-228	2.018	<b>3.660</b>	36	<b>5.212</b>	
Konzernergebnis	3.396	-20	40	858	-49	869	-854	1.780	<b>2.625</b>	-3.671	<b>2.350</b>	



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	16
<b>Konzernanhang</b>	<b>17</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	26
Impressum	27

**ÜBERLEITUNG DER SEGMENTUMSÄTZE UND -ERGEBNISSE  
ZUM KONZERNERGEBNIS**

	01.01.2020 – 30.06.2020		01.01.2021 – 30.06.2021	
<b>in T€</b>	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse
Direktinvestitionen	2.760	1.516	2.692	2.555
Tochterunternehmen	9.811	3.660	8.979	5.536
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>12.570</b>	<b>5.176</b>	<b>11.671</b>	<b>8.091</b>
Ergebniswirksame Konsolidierungen	36		-1	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-573		-663	
Nettozinsaufwand	-1.026		-611	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.263		-2.326	
<b>Konzernergebnis</b>	<b>2.350</b>		<b>4.490</b>	



VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	16
<b>Konzernanhang</b>	<b>17</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	26
Impressum	27

SEGMENTVERMÖGEN UND SEGMENTVERBINDLICHKEITEN

In T€	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen				Tochter- unternehmen gesamt	Über- leitung	KONZERN
	FV AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
<b>Segmentvermögen 30.06.2021</b>	78.207	9.499	32.755	40.629	67.894	94.917	<b>245.694</b>	-637	<b>323.264</b>
Davon Zugänge als in Finanzinvestition gehaltene Immobilien	458	0	174	0	257	962	<b>1.393</b>	0	<b>1.851</b>
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.540	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	<b>1.540</b>
<b>Segmentverbindlichkeiten 30.06.2021</b>	350	72	503	1.148	1.306	607	<b>3.636</b>	-351	<b>3.635</b>
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.920	1.746	5.847	8.618	24.410	30.302	<b>70.923</b>	-594	<b>77.249</b>
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	416	84	280	425	1.047	465	<b>2.301</b>	-2	<b>2.715</b>
<b>Segmentvermögen 31.12.2020</b>	78.839	9.458	33.087	39.906	67.623	94.189	<b>244.264</b>	-1.790	<b>321.313</b>
Davon Zugänge als in Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67	0	28	0	524	30	<b>582</b>	0	<b>649</b>
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>Segmentverbindlichkeiten 31.12.2020</b>	673	170	406	232	1.460	865	<b>3.133</b>	194	<b>4.000</b>
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.997	1.795	5.986	8.831	23.956	30.535	<b>71.104</b>	-2.249	<b>75.853</b>
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	415	83	280	420	1.074	465	<b>2.322</b>	-26	<b>2.711</b>



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

**Konzernanhang** 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

## G. Sonstige Angaben

### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben zu den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben sich neben der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen ergeben:

Seit dem 1. Juli 2018 besteht mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswesen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property Management-Vertrages ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Für das Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Aufwand von T€ 50 zzgl. Umsatzsteuer (Vorjahr: T€ 50 zzgl. Umsatzsteuer). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag für die Übernahme von Leistungen für Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transactions. Die Vergütung in der Berichtsperiode beträgt netto T€ 41 (Vorjahr: T€ 41). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Gleichzeitig wurde im August 2019 zwischen der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG ein Vertrag über Asset Management-Leistungen in Höhe von T€ 11 p. a. geschlossen. Der Vertrag wurde zum 31. Dezember 2020 gekündigt. Die Fair Value REIT-AG erbringt dabei Asset Management Leistungen für die DEMIRE. Für das Geschäftsjahr 2021 ist aus diesem Vertrag ein Ertrag von T€ 0 (Vorjahr: T€ 5) entstanden.

### 2. FINANZINSTRUMENTE

Der beizulegende Zeitwert der Finanzverbindlichkeiten (30. Juni 2021: T€ 80.216; 31. Dezember 2020: T€ 80.708) entspricht nicht dem Buchwert (30. Juni 2021: T€ 79.965; 31. Dezember 2020: T€ 78.564). Bei den restlichen Finanzinstrumenten entsprechen die Buchwerte ihrem beizulegenden Zeitwert.

### 3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. Bis zum 30. Juni 2021 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Chancen- und Risikostruktur des Konzerns. Bezüglich des Mietausfallrisikos muss in Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

Zur allgemeinen Chancen- und Risikodarstellung wird auf den [Risiko- und Chancenbericht](#) verwiesen.

### 4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2021 insgesamt in Höhe von T€ 11.796 (1. Halbjahr 2020: T€ 2.277). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf T€ 284 (1. Halbjahr 2020: T€ 830).



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

**Konzernanhang** 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

Impressum 27

**5. ORGANE UND MITARBEITER**

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Herr Kevin Julian Fuhr (Vorstand seit 1. April 2019)
- Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner und Herr Fuhr erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrages gemäß abgeschlossenen Vorstandsdienstverträge bzw. Arbeitsverträge mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die dort geregelten Grundvergütungen 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 und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand Vergütungen in Höhe von T€80 (1. Halbjahr 2020: T€ 74) erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

**6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2021**

Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 12. August 2021

Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)

Kevin Julian Fuhr  
(Vorstand)



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

Konzernanhang 17

**Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter** 26

Impressum 27

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 12. August 2021

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr  
Vorstand



**VERKÜRZTER KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 16

Konzernanhang 17

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 26

**Impressum** 27

## 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

12. August 2021