# *Testatsexemplar*

Fair Value REIT-AG
Frankfurt am Main

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS

pwc

## Inhaltsverzeichnis Seite

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
(Seiten des Geschäftsberichtes) ..... 8 – 50

Jahresabschluss ..... 1

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021 ..... 3
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 ..... 5
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2021 ..... 7

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS ..... 1

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

**Grundlagen des Konzerns 8**
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die FVR 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. Zwei zentrale Voraussetzungen sind die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestands und die regelmäßige Ausschüttung der erwirtschafteten Erträge an die Aktionäre.

### 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 FVR 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 FVR AG auch zum 31. Dezember 2021 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

**VORGABEN DES REIT-GESETZES**

| in % | | | Ist-Größe Fair Value | |
|---|---|---|---|---|
| **REITG** | Kriterium | Anforderung | 31.12.2020 | **31.12.2021** |
| § 11 | Streubesitz – Einzelabschluss (EA)* | Mind. 15 | 15,1 | 15,1 |
| § 12, Abs. 2a | Vermögensanforderungen – Konzern | Mind. 75 | 93,2 | 90,0 |
| § 12, Abs. 3a | Ertragsanforderungen – Konzern | Mind. 75 | 100,0 | 100,0 |
| § 13, Abs. 1 | Ausschüttung an die Aktionäre – EA | Mind. 90 | 91,1 | 90,7 |
| § 14 | Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern | Max. 50 | 21,6 | 20,2 |
| § 15 | Mindesteigenkapital – Konzern | Mind. 45 | 80,7 | 85,8 |

* Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

**Grundlagen des Konzerns 8**
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# Objektübersicht

Die nachfolgenden Parameter wurden bei der Immobilienbewertung angewendet. Der Marktwert zum 31. Dezember 2020 weicht aufgrund unterjährig veräußerter Objekte von der Vorjahresangabe in diesem Geschäftsbericht ab.

| | | Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24 | Niedersachsen, Celle, Vor den Fuhren 2 | Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a - 7 | Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz-Straße 35 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesellschaft | | FVR | BBV10 | IC12 | IC15 |
| Hauptnutzungsart | | Büro | Handel | Büro | Büro |
| Marktwert 31.12.2021 | T€ | 9.430 | 7.900 | 8.200 | 7.410 |
| Marktwert 31.12.2020 | T€ | 9.440 | 7.790 | 8.200 | 7.190 |
| Diskontierungszins 31.12.2021 | % | 6,20 | 5,50 | 5,85 | 4,00 |
| Diskontierungszins 31.12.2020 | % | 6,25 | 5,50 | 4,19 | 4,25 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2021 | % | 6,00 | 6,15 | 5,85 | 5,65 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2020 | % | 6,00 | 6,25 | 6,64 | 5,75 |
| Vermietbare Gebäudefläche | $m^2$ | 9.184 | 12.259 | 8.474 | 5.845 |
| Leerstand 31.12.2021 | $m^2$ | 358 | – | 2.799 | 81 |
| Leerstand 31.12.2020 | $m^2$ | 358 | – | 2.244 | – |
| Annualisierte Vertragsmiete | T€ | 665 | 588 | 462 | 496 |
| Zur Veräußerung gehalten | | – | – | – | – |

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

**Grundlagen des Konzerns** 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

| | | Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a | Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1 | Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a | Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8 - 12 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesellschaft | | IC15 | FVR | FVR | BBV14 |
| Hauptnutzungsart | | Büro | Sonstiges | Sonstiges | Büro |
| Marktwert 31.12.2021 | T€ | 6.200 | 2.520 | 14.300 | 16.500 |
| Marktwert 31.12.2020 | T€ | 6.120 | 2.390 | 10.800 | 14.500 |
| Diskontierungszins 31.12.2021 | % | 5,00 | 3,00 | 4,00 | 4,75 |
| Diskontierungszins 31.12.2020 | % | 5,20 | 3,00 | 6,50 | 5,00 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2021 | % | 5,90 | 0,00 | 4,50 | 4,75 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2020 | % | 5,90 | 0,00 | 5,00 | 5,50 |
| Vermietbare Gebäudefläche | $m^2$ | 5.110 | 300 | 11.554 | 8.791 |
| Leerstand 31.12.2021 | $m^2$ | 357 | – | – | 641 |
| Leerstand 31.12.2020 | $m^2$ | 591 | – | – | 20 |
| Annualisierte Vertragsmiete | T€ | 440 | 36 | 633 | 862 |
| Zur Veräußerung gehalten | | – | – | – | – |

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

**Grundlagen des Konzerns** 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

| | | Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch-Straße 11 | Nordrhein-Westfalen, Langenfeld (Rheinland), Max-Planck-Ring 26/28 | Sachsen-Anhalt, Lutherstadt Wittenberg, Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16 | Nordrhein-Westfalen, Münster, Hammer Straße 455-459 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesellschaft | | BBV10 | FVR | BBV10 | BBV10 |
| Hauptnutzungsart | | Büro | Sonstiges | Handel | Handel |
| Marktwert 31.12.2021 | T€ | 19.100 | 8.660 | 23.900 | 10.600 |
| Marktwert 31.12.2020 | T€ | 18.900 | 8.500 | 23.800 | 10.300 |
| Diskontierungszins 31.12.2021 | % | 5,86 | 6,75 | 5,50 | 5,75 |
| Diskontierungszins 31.12.2020 | % | 5,80 | 6,75 | 5,50 | 5,75 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2021 | % | 5,85 | 6,50 | 5,95 | 5,75 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2020 | % | 5,85 | 6,50 | 5,95 | 6,00 |
| Vermietbare Gebäudefläche | $m^2$ | 13.699 | 10.940 | 14.715 | 7.353 |
| Leerstand 31.12.2021 | $m^2$ | 3.716 | 5.001 | 1.240 | – |
| Leerstand 31.12.2020 | $m^2$ | 3.812 | 8.160 | 1.380 | – |
| Annualisierte Vertragsmiete | T€ | 1.165 | 351 | 1.768 | 716 |
| Zur Veräußerung gehalten | | – | – | – | – |

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

**Grundlagen des Konzerns** 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

| | | Mecklenburg-Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52 | Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15 | Niedersachsen, Osnabrück, Hannoversche Straße 39 | Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesellschaft | | FVR | FVR | BBV10 | BBV08 |
| Hauptnutzungsart | | Büro | Büro | Handel | Handel |
| Marktwert 31.12.2021 | T€ | 7.180 | 16.400 | 4.310 | 12.500 |
| Marktwert 31.12.2020 | T€ | 7.150 | 16.400 | 4.180 | 12.500 |
| Diskontierungszins 31.12.2021 | % | 6,50 | 6,00 | 6,00 | 5,85 |
| Diskontierungszins 31.12.2020 | % | 6,50 | 5,60 | 6,00 | 5,75 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2021 | % | 6,75 | 6,00 | 6,80 | 6,25 |
| Kapitalisierungszins 31.12.2020 | % | 6,75 | 6,00 | 7,25 | 6,25 |
| Vermietbare Gebäudefläche | $m^2$ | 7.431 | 11.808 | 4.207 | 9.331 |
| Leerstand 31.12.2021 | $m^2$ | 2.212 | 162 | – | – |
| Leerstand 31.12.2020 | $m^2$ | 1.479 | 162 | – | – |
| Annualisierte Vertragsmiete | T€ | 543 | 1.077 | 329 | 1.039 |
| Zur Veräußerung gehalten | | – | – | – | – |

**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

**Grundlagen des Konzerns** 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

| | | Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehre 15/15a | Mecklenburg-Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28 | Nordrhein-Westfalen Waltrop Bahnhofstraße 20 a-e | Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20 | **SUMME** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gesellschaft | | IC15 | BBV14 | FVR | BBV08 | |
| Hauptnutzungsart | | Büro | Handel | Handel | Handel | |
| Marktwert 31.12.2021 | T€ | 18.400 | 74.900 | 2.790 | 23.100 | **294.300** |
| Marktwert 31.12.2020 | T€ | 17.700 | 71.600 | 2.870 | 21.800 | **282.130** |
| Diskontierungszins 31.12.2021 | % | 5,00 | 5,00 | 5,75 | 4,75 | |
| Diskontierungszins 31.12.2020 | % | 5,00 | 5,00 | 5,75 | 4,75 | |
| Kapitalisierungszins 31.12.2021 | % | 5,50 | 5,15 | 6,00 | 5,35 | |
| Kapitalisierungszins 31.12.2020 | % | 5,80 | 5,20 | 6,25 | 5,85 | |
| Vermietbare Gebäudefläche | m² | 10.570 | 19.307 | 2.128 | 17.421 | **190.427** |
| Leerstand 31.12.2021 | m² | – | 245 | 814 | 261 | **17.887** |
| Leerstand 31.12.2020 | m² | – | 877 | 325 | 261 | **19.669** |
| Annualisierte Vertragsmiete | T€ | 1.204 | 3.943 | 148 | 1.324 | **17.789** |
| Zur Veräußerung gehalten | | – | – | – | – | |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

**Grundlagen des Konzerns 8**
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## 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. Die Fair Value investiert in Immobilien sowohl direkt als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften. Das strategische, proaktive Portfoliomanagement betreibt die Fair Value selbst, ebenso wie das Bestands- und Assetmanagement.

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

Neben dem Erwerb nimmt die Fair Value – unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes – auch gezielte Verkäufe einzelner Bestandsimmobilien vor. Im Verkaufsfokus stehen insbesondere kleinere Objekte und strategisch nicht mehr relevante Immobilien. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten weiter reduziert und der relative Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

## Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien (Vorjahr: 24 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt 294,3 Mio. € (Vorjahr: 295,8 Mio. €). Der Rückgang des Gesamtmarktwerts resultiert aus dem Verkauf von vier Objekten im Berichtszeitraum. Marktwert erhöhend wirkten Investitionen in die Immobilien sowie eine Erholung der Immobilienwerte insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Einzelhandel.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2021 auf insgesamt 17,8 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,5 Jahren (Vorjahr: 5,1 Jahren). Der EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 8,6 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 19,4 Mio. € (Vorjahr: 8,9 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 20,3 Mio. €). Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (1,7 Mio. €) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen von 19,4 Mio. €.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der Fair Value. Zum Jahresende 2021 wurde es mit 74,9 Mio. € bewertet. Das entspricht einem Anteil von 25,4 % am Gesamtportfolio. Die vertragliche Jahresmiete des gesamten Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf 3,9 Mio. €. Das entspricht etwa 22,1 % der annualisierten Vertragsmieten 2021. Es handelt sich bei der Immobilie um eine Multi-Tenant-Objekt, bei dem der größte Mieter 5,5 % der annualisierten Vertragsmieten der Fair Value ausmacht.

Die Sparkasse Südholstein ist der größte Mieter des Fair Value-Konzerns. In vier Objekten und über vier Mietverträge mit diesem Mieter generiert die Fair Value jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 1,5 Mio. €. Das entspricht einem Anteil von 8,7 % der im Jahr 2021 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios. Der Weighted Average Lease Term (WALT), also die gewichtetet durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge, beträgt jeweils insgesamt 4,0 Jahre.

### DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die Fair Value zum Bilanzstichtag sieben Gewerbeimmobilien (Vorjahr: elf Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 53.344 m² (Vorjahr: 68.990 m²).

Der Marktwert der direkt gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag mit insgesamt 61,2 Mio. € ermittelt und liegt damit rund 10 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 71,3 Mio. €.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

**Grundlagen des Konzerns 8**
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2021 bei 3,5 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €), bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 7,1 Jahren (Vorjahr: 4,4 Jahre). Der Leerstand gemäß der Definition der European Real Estate Association (EPRA), betrug 18,2 %, bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 4,3 Mio. € (Vorjahr: 16,9 % bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von 5,2 Mio. €). Die EPRA definiert den Leerstand als geschätzte Marktmiete der leerstehenden Einheiten in Bezug zur Potentialmiete, also der geschätzten Marktmiete, des gesamten Portfolios.

### TOCHTERUNTERNEHMEN

Die FVR AG war zum Stichtag an insgesamt neun Tochterunternehmen beteiligt. Davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften (Vorjahr: fünf). Vier Unternehmen sind Geschäftsführungs-Personengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH der BBV Geschäftsführungs-Personengesellschaften und der IC Fonds KGs (siehe Konzernanhang Nr. 2).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 13 Immobilien (Vorjahr: 13) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf insgesamt 233 Mio. €. Somit lag der Marktwert der Immobilien 8,4 Mio. € über (+4 %) über dem vergleichbaren Vorjahreswert von 224,6 Mio. €. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf die Aufwertung der Objekte in Rostock, Quickborn und Dresden zurückzuführen.

Die kontrahierte annualisierte Vertragsmiete der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2021 von insgesamt 14,3 Mio. € lag ebenfalls über dem Vorjahreswert von 14,2 Mio. € (+0,7 %). Der EPRA-Leerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 0,3 Prozentpunkte auf 5,8 % (Vorjahr: 6,1 %), bei einer annualisierten Marktmiete bei Vollvermietung von 15,1 Mio. € (Vorjahr: 15,1 Mio. €).

## Ziele und Strategie

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

Durch die sukzessive Optimierung externer 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 FVR AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand bestand zum Stichtag und auch danach aus zwei Personen: Herrn Tim Brückner und Herrn Kevin Julian Fuhr.

Herr Tim Brückner wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 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 FVR AG ernannt. Herr Fuhr ist zugleich Leiter Corporate Development der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Nach dem Stichtag wurden beide Vorstandsverträge bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Schwerpunktaufgaben des Managements der Gesellschaft sind die strategische Steuerung und aktive Verwaltung des Unternehmens und seiner Beteiligungen und

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

**Grundlagen des Konzerns 8**
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner mittelbar über Tochterunternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekthaltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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

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

## Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 17. Januar 2022 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.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren stellen Größen dar, die nicht unmittelbar der Steuerung des Unternehmens dienen, aber für den Erfolg der Unternehmensentwicklung und den Unternehmenswert der FVR AG eine elementare Rolle spielen. Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmenstätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als zentrale Leistungsindikatoren betrachten wir unsere Mitarbeitenden sowie die Pflege unseres Netzwerks tatsächlicher und potenzieller Mieter und das umfassende Thema Nachhaltigkeit.

## Steuerungssystem

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

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der FVR AG basiert auf rollierenden mehrjährigen Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestands auf Einzelobjektebene.

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

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der FVR AG aggregiert und zu einer Informations- und Entscheidungsunterlage für den Vorstand zusammengefasst. Für die Mieteinnahmen und die Funds from Operations werden Planwerte im Rahmen des Prognoseberichts veröffentlicht, da Mieteinnahmen und Funds from Opertions die einzigen bedeutsamen Leistungsindikatoren sind.

## Forschung und Entwicklung

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

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Jahr 2021 stand wie weite Teile des Vorjahres im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Das SARS-CoV-2-Virus beeinflusste die deutsche Wirtschaft nachhaltig. Insbesondere der Lockdown im Januar hatte erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung. Ab dem zweiten Quartal setzt eine spürbare wirtschaftliche Erholung ein, die sich insbesondere auf die schrittweise Lockerung von pandemiebedingten Beschränkungen zurückführen lässt. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2021 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung noch immer rund 1,5 % unter dem Vorkrisenniveau. Am Arbeitsmarkt setzte 2021 eine leichte Erholung ein. Mit 5,7 % lag die Arbeitslosenquote 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2021 eine Steigerung von 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung wird, neben temporären Effekten (Anhebung des vorläufig reduzierten Mehrwertsteuersatzes), vor allem auf krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe zurückgeführt. Insbesondere Energieprodukte haben sich 2021 spürbar verteuert.

### Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Nach dem eher verhaltenen Jahr 2020 schwang sich der Immobilieninvestmentmarkt 2021 zu einem Rekordergebnis auf. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 111 Mrd. € gehandelt. Das waren 36,0 % mehr als im Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses ist die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia. Der Markt wird weiterhin von einer hohen Liquidität und dem damit einhergehenden Kapitaldruck bei vielen Anlegern bestimmt. Zunehmend nachgefragt werden Objekte, die den EU-Nachhaltigkeitsanforderungen für Finanzanlagen genügen. Preisabschläge für „nicht-nachhaltige“ Immobilien beobachtet JLL jedoch nicht.

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2021 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen, zeigte sich jedoch trotz des Pandemiegeschehens robust. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet im Vergleich zu 2020 mit einem Umsatzwachstum von 5,5 %. Aufgrund einer weniger dynamischen Preisentwicklung wird ein reales Wachstum von etwa 1,5 % erwartet. Getragen wird die positive Veränderung unter anderem von der Entwicklung des Wirtschaftsbaus, unter anderem aufgrund von Infrastrukturmaßnahmen der Bahn. Rückläufig entwickelte sich die Nachfrage für den Wohnungsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2021 skizziert.

#### DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2021 deutlich dynamischer als 2020. Das international aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,29 Mio. $m^2$; das sind gut 23 % mehr als im Vorjahr und lediglich 13 % weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Leerstand an den Top-Standorten betrug 4,5 %. Er lag damit 23 % bzw. 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf eine Zunahme der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und die pandemiebedingt geringere Nachfrage zurück. Einem Leerstand auf diesem Niveau werden dabei jedoch keine Auswirkungen auf die Mietpreise zugesprochen. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten um insgesamt 1,6 % zu.

Auch der Büroinvestmentmarkt erholte sich im Vergleich zum Vorjahr spürbar. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate mit 64,1 Mrd. € das zweitbeste jemals gemessene Ergebnis. Das Transaktionsvolumen liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Dekade. Bürotransaktionen waren mit einem Anteil von 48 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2021 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens. Insgesamt flossen 37,1 Mrd. € in die A-Städte. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte Rückgänge zwischen fünf und 20 Basispunkte und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 2,6 %.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

### DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie stieg der Umsatz des deutschen Einzelhandels von 577,4 Mrd. € im Jahr 2020 auf 586 Mrd. € in 2021, wie das Datenportal statista zeigt. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnten Drogerien und Lebensmittelhändler ihre Positionen ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2021 zu einem der wichtigsten Profiteure. Der Umsatzanteil des Onlinehandels wuchs auf rund 13,3 %.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2021 rückläufig. Colliers verzeichnet für den deutschen Markt ein Transaktionsvolumen von rund 8,1 Mrd. €, nach 11,4 Mrd. € im Vorjahr. Insbesondere das vierte Quartal 2021 war mit 1,8 Mrd. € außergewöhnlich schwach. Der zehnjährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. € wurde um 21 % unterschritten. Bei einem detaillierten Blick in den Markt sieht Colliers höchst unterschiedliche Entwicklungen: Der Fokus der Investoren lag auf Fachmärkten und Fachmarktzentren. Kritisch sahen Investoren hingegen großvolumige Highstreet-Objekte oder Einkaufszentren.

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1a-Lagen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus: Sie reicht von 2,8 % in Frankfurt bis hin zu 3,4 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt schneiden mit einer Bruttoanfangsrendite von ca. 4 % weiterhin überdurchschnittlich gut ab, auch wenn eine fortlaufende Renditekompression zu beobachten ist.

### DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien in den vergangenen zwei Jahren 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. Unter anderem durch gelockerte Reisebeschränkungen konnte sich der Hotelinvestmentmarkt 2021 leicht erholen, ohne zu alter Stärke zurückfinden.

Nach Analysen von CBRE stieg das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 27 % auf 2,48 Mrd. €. Um an das Vorkrisenniveau anzuknüpfen, fehlten pro Quartal jedoch durchschnittlich Transaktionen in Höhe von 1 Mrd. €. Auffällig war der hohe Anteil an Investments in Berlin. Die Bundeshauptstadt vereinte fast 23 % des Transaktionsvolumens auf sich.

### AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienspezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2021 herausfordernd. Die Fair Value profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich zu A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen. Dies zeigen die Ergebnisse einer gemeinsamen Studie von DEMIRE AG und bulwiengesa.

## Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Verlauf des Jahres 2021 war für die Fair Value insgesamt erfreulich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die strategische Portfoliobereinigung mit dem Verkauf von vier Objekten aus dem Direktbesitz (Bad Bramstedt, Barmstedt, Köln und Potsdam) plangemäß fortgesetzt. Die Mieteinnahmen erreichten mit 18,4 Mio. € die Mitte der Prognosespanne (18,0 – 19,0 Mio. €) und das unterjährig erhöhte FFO-Ziel (vor Minderheiten) von über 11,0 Mio. € wurde mit 11,9 Mio. € erreicht.

Zum 31. Dezember 2021 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund 294,3 Mio. € (Vorjahr: 24 Immobilien mit einem Marktwert von rund 295,8 Mio. €).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein positives Bewertungsergebnis von 6,5 Mio. € (Vorjahr: – 2,2 Mio. €). Insbesondere die Objekte in Rostock und Dresden wurden aufgrund der allgemein verbesserten Markteinschätzung zu

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Hotels jeweils mit einem Aufschlag größer 1,0 Mio. € bewertet und konnten die Abschläge aus der Vorjahresbewertung zum Teil wieder aufholen.

Die Mieteinnahmen des Konzerns gingen aufgrund des Verkaufs der vier Objekte sowie von Verkäufen in den Vorjahren um 1,5 Mio. € auf 18,4 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) zurück. Der EPRA-Leerstand sank zum 31. Dezember 2021 auf 8,6 %, nach 8,9 % zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag stieg auf 5,5 Jahre an.

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen stieg auf 13,5 Mio. €, nach 4,1 Mio. € im Jahr 2020.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei 169,6 Mio. € (Vorjahr: 159,9 Mio. €) bzw. 12,02 € je Aktie (Vorjahr: 11,33 €). Die Bilanzsumme stieg zum Bilanzstichtag auf 335,5 Mio. €, nach 321,3 Mio. € ein Jahr zuvor. Damit stieg die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 auf 50,6 % (Vorjahr: 49,8 %).

Unter Einbeziehung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen, wie bei der Ermittlung des REIT-Eigenkapitals vorgesehen, summierte sich das bilanzielle Kapital aller Anteilseigner auf 252,5 Mio. € bzw. auf 75,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,3 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 85,8 % des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert: 80,7 %) und damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0 %. Im Berichtszeitraum 01.Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 stehen, bedingt durch COVID-19, Mieten in Höhe von 0,18 Mio. € aus. Das entspricht ca. 1,0 % der Mieteinnahmen für das Jahr 2021. Für das Jahr 2020 stehen zum Stichtag noch 0,8 Mio. € oder 4,1 % der Miete aus. Im Jahr 2021 wurden bisher 0,2 Mio. € der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt. Nach wie vor werden die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet, sind aber zum Teil einzelwertberichtigt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die noch nicht einzelwertberichtigten Teile der Forderungen im Rahmen der gesetzlichen Stundungsregelungen überwiegend eingetrieben werden.

Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen, denn es bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland.

## Mieteinnahmen und FFO im Vergleich zur Planung und zum Vorjahr

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2020 Mieteinnahmen zwischen 18,0 und 19,0 Mio. € und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) in einer Bandbreite von 9,0 Mio. € bis 10,0 Mio. €. Diese Prognose wurde am 23. November 2021 für das Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) auf über 11 Mio. € angehoben und für die Mieteinnahmen bestätigt.

Im Ergebnis erreichten die Mieteinnahmen des Konzerns mit 18,4 Mio. € die Mitte der Prognose. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit 11,9 Mio. € über dem aktualisierten Planwert von über 11 Mio. €.

Gegenüber dem Vorjahr sanken die Mieterträge von 20,0 Mio. € im Wesentlichen aufgrund der Verkäufe um 1,5 Mio. €. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag mit 15,7 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €. Die FFO (vor Minderheiten) konnten insbesondere aufgrund geringerer sonstiger immobilienspezifischer Aufwendungen sowie erneut gesunkener Finanzaufwendungen von 10,9 Mio. € auf 11,9 Mio. € gesteigert werden.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen von 4,1 Mio. € auf 4,7 Mio. €. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern stieg demzufolge von 6,7 Mio. € im Jahr 2020 auf 7,1 Mio. € für die Berichtsperiode. Das entspricht einem Konzernergebnis pro Aktie von 0,51 € (Vorjahr: 0,48 €).

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO) FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

| in T€ | Konzern-GUV | Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs-ergebnisse | Sonstige | Bereinigte Konzern-GUV |
|---|---|---|---|---|
| Mieterträge | 18.444 | 0 | 0 | 18.444 |
| Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten | – 1.435 | 0 | 0 | – 1.435 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | – 1.283 | 0 | 0 | – 1.283 |
| **Nettomieterträge** | **15.726** | **0** | **0** | **15.726** |
| Allgemeine Verwaltungskosten | – 2.873 | 0 | 65 | – 2.808 |
| Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt | 177 | 0 | – 91 | 86 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.126 | – 2.127 | 0 | – 1 |
| Bewertungsergebnis | 6.452 | - 6.452 | 0 | 0 |
| **Betriebsergebnis** | **21.608** | **– 8.578** | **- 26** | **13.004** |
| Nettozinsaufwand | – 1.147 | 0 | 0 | – 1.147 |
| **Ergebnis vor Minderheitsanteilen** | **20.461** | **– 8.578** | **– 26** | **11.857** |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – 6.972 | 2.223 | 41 | – 4.708 |
| **Konzernergebnis nach Steuern** | **13.489** | **6.355** | **15** | **7.149** |
| Konzernergebnis je Aktie | 0,96 | – | – | 0,51 |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 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 | Bereinigte Konzern-GUV |
|---|---|---|---|---|
| Mieterträge | 19.991 | 0 | 0 | 19.991 |
| Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten | – 1.675 | 0 | 0 | – 1.675 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | – 2.452 | 0 | 0 | – 2.452 |
| **Nettomieterträge** | **15.864** | **0** | **0** | **15.864** |
| Allgemeine Verwaltungskosten | – 2.947 | 0 | 191 | – 2.756 |
| Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt | – 730 | 0 | – 1 | – 731 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | – 769 | 769 | 0 | 0 |
| Bewertungsergebnis | – 2.234 | 2.234 | 0 | 0 |
| **Betriebsergebnis** | **9.183** | **3.003** | **190** | **12.376** |
| Nettozinsaufwand | – 1.714 | 0 | 188 | – 1.526 |
| **Ergebnis vor Minderheitsanteilen** | **7.469** | **3.003** | **378** | **10.850** |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – 3.371 | – 604 | – 136 | – 4.111 |
| **Konzernergebnis nach Steuern** | **4.098** | **2.399** | **241** | **6.739** |
| Konzernergebnis je Aktie | 0,29 | – | – | 0,48 |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

### ERTRAGSLAGE

| in Mio. € | 2020 | 2021 | Veränderung | in % |
|---|---|---|---|---|
| **Mieterträge** | **20,0** | **18,4** | **– 1,5** | **– 8** |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 4,2 | 4,3 | 0,1 | 2 |
| Betriebs- und Nebenkosten | – 5,9 | – 5,7 | 0,2 | – 3 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | – 2,5 | – 1,3 | 1,2 | – 47 |
| **Nettovermietungsergebnis** | **15,9** | **15,7** | **– 0,1** | **– 1** |
| Allgemeine Verwaltungskosten | – 2,9 | – 2,9 | 0,1 | – 3 |
| Veräußerungsergebnis | – 0,8 | 2,1 | 2,9 | – |
| Bewertungsergebnis | – 2,2 | 6,5 | 8,7 | – |
| Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen | – 0,7 | 0,2 | 0,9 | – |
| **Betriebsergebnis** | **9,2** | **21,6** | **12,4** | **> 100** |
| Nettozinsaufwand | – 1,7 | – 1,1 | 0,6 | – 33 |
| Ergebnisanteil Minderheits-gesellschafter | – 3,4 | – 7,0 | – 3,6 | > 100 |
| **Konzernüberschuss** | **4,1** | **13,5** | **9,4** | **> 100** |
| **Konzernüberschuss je Aktie* (unverwässert/verwässert) (in €)** | **0,29** | **0,96** | **0,67** | **> 100** |

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

Die Mieterträge lagen mit 18,4 Mio. € rund 8 % unter dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten blieben mit 4,3 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) stabil, während die Betriebs- und Nebenkosten leicht um 0,2 Mio. € auf – 5,7 Mio. € sanken.

Die sonstigen immobilienspezifischen Aufwendungen reduzierten sich um 47 % auf – 1,3 Mio. € nach – 2,5 Mio. € in der Vorjahresperiode. Das Nettovermietungsergebnis von 15,7 Mio. € liegt leicht unter dem Vorjahreswert von 15,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben mit 2,9 Mio. € nahezu konstant. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien verbesserte sich um 2,9 Mio. € auf 2,1 Mio. €, und das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf 6,5 Mio. €, nach – 2,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen auf Forderungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von 0,2 Mio. €, nach – 0,7 Mio. € im Vorjahr. Die Vorjahreszahl war wesentlich durch Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,1 Mio. € beeinflusst. Im Berichtszeitraum mussten Wertminderungen von Forderungen von weniger als 0,1 Mio. € vorgenommen werden.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von 21,6 Mio. € liegt entsprechend 12,4 Mio. € über dem Vorjahreswert von 9,2 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand von 1,1 Mio. € reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 0,6 Mio. €, da die im Zuge der zahlreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 verbesserten Zinskonditionen nun für ein volles Jahr realisiert werden konnten.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 13,5 Mio. € nach 4,1 Mio. € im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,96 € nach 0,29 € im Vorjahr.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Für die beiden Segmente der Fair Value ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurde ein Umsatz von 4,9 Mio. € und ein Ergebnis von 7,1 Mio. € erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz bei 17,8 Mio. € und das Ergebnis bei 16,0 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Segmentberichterstattung auf Seite 89 des Anhangs.

## 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 FVR AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf 169,6 Mio.€ (Vorjahreswert: 159,9 Mio.€). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt 82,9 Mio.€ summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf 252,5 Mio.€ (Vorjahr: 238,8 Mio.€). Es entspricht rund 75,2 % der Konzernbilanzsumme von 335,5 Mio.€ (Vorjahr: 74,3 % von 321,3 Mio.€).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 78,6 Mio.€ (Vorjahr: 78,6 Mio.€). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 2,7 Mio.€ (Vorjahr: 2,7 Mio.€) umfassen planmäßige Tilgungsleistungen. Refinanzierungen stehen im Jahr 2022 nicht an. Hinsichtlich des Fälligkeitenprofils wird auf den Anhang verwiesen. Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die unterjährig und zum Stichtag mit einer Ausnahme eingehalten wurden. Hinsichtlich des nicht eingehaltenen Covenants ist die Gesellschaft in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank, eine Fälligstellung des Darlehens ist nicht zu erwarten. Für die Zukunft geht die Fair Value davon aus, die vereinbarten Covenants 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: 78,6 Mio.€). Somit waren zum Bilanzstichtag – wie auch im Vorjahr – keine Darlehen ohne Zinsabsicherung variabel verzinst. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen blieb zum 31. Dezember 2021 stabil bei 1,37 % (Vorjahr: 1,38 %) p. a..

### LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf 30,0 Mio.€, nach einem Vorjahreswert von 20,0 Mio.€. Hiervon sind zum 31. Dezember 2021 Konten in Höhe von 3,3 Mio.€ für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen (Vorjahr: 6,7 Mio.€). Die zum Stichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2022 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

| **Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie** | 2020 | **2021** |
|---|---|---|
| **Konzernergebnis** | **4.098** | **13.489** |
| **Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit** | **9.907** | **10.170** |
| **Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit** | **25.828** | **5.765** |
| **Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit** | **–33.865** | **–5.944** |
| Veränderung der liquiden Mittel | 1.870 | 9.991 |
| **Liquide Mittel zu Beginn der Periode** | **18.144** | **20.014** |
| **Liquide Mittel am Ende der Periode** | **20.014** | **30.005** |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

**Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit**
Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 10,2 Mio. €, nach 9,9 Mio. € im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von 13,5 Mio. € waren das Bewertungs- und Verkaufsergebnis von -8,6 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €) sowie die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter mit 7,0 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €).

**Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit**
Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von 5,8 Mio. € nach 25,8 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte vor allem aus Erlösen aus den Immobilienverkäufen in Höhe von 16,0 Mio. € (Vorjahr: 27,3 Mio. €). Gegenläufig wirkten die Investitionen in den Immobilienbestand von 10,2 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €).

**Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit**
Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 33,9 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (– 3,8 Mio. €, Vorjahr: – 3,6 Mio. €) sowie aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (– 1,7 Mio. €, Vorjahr – 2,3 Mio. €). Der Saldo der Rückzahlung und der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten belief sich auf 0,1 Mio. € (Vorjahr: – 27,5 Mio. €).

## Vermögenslage

Das Vermögen des Fair Value-Konzerns wird zu über 90 % durch die Marktwerte der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie durch den Kassenbestand 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 Angaben im Konzernanhang unter den Teilziffern Nr. 2 und 6.

### AKTIVA

| | 31.12.2020 | | 31.12.2021 | | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **in T€** | **in T€** | **in %** | **in T€** | **in %** | **in T€** | **in %** |
| Langfristige Vermögenswerte, gesamt | 297.253 | 92,5 | 300.125 | 89,5 | 2.872 | 1,0 |
| Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt | 24.060 | 7,5 | 35.394 | 10,5 | 11.334 | 47,1 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | – | – |
| **Aktiva, gesamt** | **321.313** | **100,0** | **335.519** | **100,0** | **14.206** | **4,4** |

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresvergleich um 4,4 % auf 335,5 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von 300,1 Mio. € summierten sich auf 89,5 % der Aktiva (Vorjahr: 297,3 Mio. € bzw. 92,5 %). Davon entfielen 294,3 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: 295,8 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 35,4 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €) bestanden mit 30,0 Mio. € überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: 20,0 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen blieben mit rund 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) nahezu konstant, 3,2 Mio. € bezogen sich auf sonstige Forderungen und Vermögenswerte (Vorjahr: 2,3 Mio. €).

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## PASSIVA

| | 31.12.2020 | | 31.12.2021 | | Veränderung | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **in T€** | **in T€** | **in %** | **in T€** | **in %** | **in T€** | **in %** |
| **Eigenkapital Mutterunternehmen** | **159.869** | **49,8** | **169.642** | **50,6** | **9.773** | **6,1** |
| Anteile von Minderheits-gesellschaftern | 78.881 | 24,5 | 82.882 | 24,7 | 4.001 | 5,1 |
| Finanzverbindlichkeiten, sonst. Verb. | 75.853 | 23,6 | 75.883 | 22,6 | 30 | 0,0 |
| **Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt** | **154.734** | **48,2** | **158.765** | **47,3** | **4.031** | **2,6** |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt | 6.711 | 2,1 | 7.112 | 2,1 | 401 | 6,0 |
| **Verbindlichkeiten, gesamt** | **161.445** | **50,2** | **165.877** | **49,4** | **4.432** | **2,7** |
| Davon Finanzverbindlichkeiten | 78.564 | 24,5 | 78.632 | 23,4 | 68 | 0,1 |
| **Passiva, gesamt** | **321.313** | **100** | **335.519** | **100** | **14.206** | **4,4** |

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 50,6 % (Vorjahr: 49,8 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 49,4 % (Vorjahr: 50,2 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von 82,9 Mio. € (nach 78,9 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 252,5 Mio. € bzw. auf 75,3 % der Bilanzsumme (Vorjahreswert: 238,7 Mio. € bzw. 74,3 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns blieben mit 78,6 Mio. € bzw. 23,4 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 78,6 Mio. € bzw. 24,5 %) konstant, da im Berichtszeitraum die finale Teilauszahlung eines Darlehens über 2,7 Mio. € die planmäßige Tilgungsleistung von 2,7 Mio. €. aufwog. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistung.

### Haftungsverhältnisse

Der Konzern haftet aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung im BBV 10 mit 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €). Darüber hinaus bestehen Haftungsverhältnisse, für die die Fair Value oder Tochtergesellschaften Garantien für Ditte abgegeben haben. Hierbei handelt es sich um Grundschulden in Höhe von 110,7 Mio. € (2020: 83,8 Mio. €). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf Ziffer 4 des Anhangs verwiesen.

### Investitionsverpflichtungen

Zum Stichtag bestehen Investitionsverpflichtungen für Umbau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,1 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €). Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Stichtag auf 2,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). All diese Verpflichtungen können aus der bestehenden Liquidität der Fair Value getätigt werden.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
**Wirtschaftsbericht 17**
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

**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 2021 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt 294,3 Mio. €. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf 252,5 Mio. €. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 85,8 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

## ERMITTLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE NACH § 15 REIT-GESETZ

| | 2020 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| **in T€** | **in T€** | **in %** | **in T€** | **in %** |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau | 295.840 | – | 294.300 | – |
| **Unbewegliches Vermögen** | **295.840** | **100,0** | **294.300** | **100,0** |
| Eigenkapital | 159.869 | – | 169.642 | – |
| Anteile von Minderheits-gesellschaftern | 78.881 | – | 82.882 | – |
| **Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz** | **238.750** | **80,7** | **252.524** | **85,8** |

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie**

Zum 31. Dezember 2021 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 169,6 Mio. € (Vorjahr: 159,9 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 12,02 € je Aktie nach 11,33 € im Vorjahr.

## BILANZIELLER NAV

| **in T€** | 31.12.2020 | **31.12.2021** |
|---|---|---|
| Marktwerte Immobilien | 295.840 | 294.300 |
| Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva | 23.107 | 39.179 |
| Anteile von Minderheitsgesellschaftern | – 78.881 | – 82.882 |
| Finanzverbindlichkeiten | – 78.564 | – 78.632 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | – 1.634 | – 2.323 |
| **Net Asset Value** | **159.869** | **169.642** |
| **Net Asset Value je Aktie** | **11,33** | **12,03** |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
**Prognosebericht 27**
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# PROGNOSEBERICHT

## Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die COVID-19-Pandemie hat nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch im Jahr 2022 erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt wurde um 0,8 Prozentpunkte auf 3,8 % nach unten korrigiert. Als Grund wird die Sensibilität der deutschen Wirtschaft gegenüber den nach wie vor bestehenden Störungen der globalen Lieferketten angegeben. Kurzfristig rechnet der IWF zudem mit einer weiter anziehenden Inflation. Erst für 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate erwartet.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum von 1,5 % (nominal 5,5 %). CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Gewerbeimmobilienmarkt trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie in guter Verfassung und prognostiziert für 2022 eine Steigerung des Flächenumsatzes.

### Voraussichtliche Entwicklung des makroökonomischen Umfelds

Für die Euro-Zone geht der IWF von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 4,0 % aus. Mit dem Blick auf Deutschland rechnet die UN-Organisation mit einem Plus von 3,8 %. Der IWF schätzt die durchschnittliche Inflationsrate in entwickelten Volkswirtschaften, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland zählt, für das Jahr 2022 auf 3,9 %. Das größte Risiko für den globalen wirtschaftlichen Erholungsprozess wird in weiteren COVID-19-Varianten und den damit potenziell einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen gesehen. Das ifo-institut rechnet für die Bundesrepublik mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit auf rund 2,36 Millionen Arbeitslosen.

Steigende Kreditzinsen sind zunächst noch nicht abzusehen, vorerst und voraussichtlich über das Jahr 2021 hinweg konzentriert sich die EZB darauf, die Anleihekäufe sukzessive zu reduzieren. Sollten die Zinsen in der Eurozone tatsächlich wieder steigen, könnten die Refinanzierungen auslaufender Finanzierungen teurer werden und folglich die Ertragsbasis der FVR AG schmälern.

### Vermietungsmarkt

BNP PARIBAS REAL ESTATE geht davon aus, dass sich der zuletzt positive Trend auf dem Bürovermietungsmarkt auch 2022 fortsetzt. Dies gelte umso mehr, wenn sich die COVID-19-Pandemie auf ihre endemische Phase zubewege. Im Zuge dessen erwarten die Experten deutliche Nachholeffekte.

Auf Seiten des Logistikvermietungsmarktes bleibt Flächenknappheit der bestimmende Faktor. Die Spezialisten von CBRE erwarten eine anhaltend hohe Nachfrage, tendenziell steigende Mieten und, damit einhergehend, sinkende Renditen.

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ergebnisvorschau des Konzerns für 2022

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

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

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
**Prognosebericht 27**
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

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

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2022 mit Mieteinnahmen zwischen 17,0 und 18,0 Mio. €. Die operativen Überschüsse/FFO I im Jahr 2022 (vor Minderheiten) sollen zwischen 8,5 Mio. € und 9,5 Mio. € liegen. Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass weder die Corona-Pandemie noch der Russland-Ukraine-Konflikt wesentliche Auswirkungen auf das Geschäft der FVR AG im Jahr 2022 haben werden. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und eine zunehmende Belebung des öffentlichen Lebens ab dem zweiten Quartal 2022. Unabhängig davon werden die COVID-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.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel des Fair Value Konzerns, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die gezielte Netzwerkpflege den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren.

## 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 begünstigend auswirken.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen ist unverändert hoch und erstreckt sich voraussichtlich auch im Jahr 2022 auf Objekte in Sekundärstandorten. Der Vorstand ist zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld 2022 ein positives Ergebnis erwirtschaften und das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG **29**
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der FVR 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 2021 Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich vier (Geschäftsjahr 2020: drei Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

## ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von 4.747 T€ (Vorjahr: 6.466 T€) sowie Konzernumlagen in Höhe von 26 T€ (Vorjahr: 41 T€). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag – 295 T€ (Vorjahr: – 822 T€).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 2.246 T€ (Vorjahr: 3.406 T€) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.926 T€ (Vorjahr: 2.067 T€) beinhalten im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 380 T€ (Vorjahr: 243 T€), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von 341 T€ (Vorjahr: 341 T€), Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 300 T€ (Vorjahr: 783 T€), Vermittlungsprovisionen in Höhe von 209 T€ (Vorjahr: 0 T€) und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 252 T€ (Vorjahr: 129 T€).

## VERMÖGENSLAGE

Aus dem Anlagevermögen wurden im Berichtszeitraum die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam zu einem Preis von insgesamt 16,0 Mio. € verkauft. Der Verkaufswert lag über dem zum 31. Dezember 2020 festgestellten gutachterlichen Marktwert von 13,7 Mio. €.

## FINANZLAGE

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Bilanzsumme 99.571 T€. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 34,48 %. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 91,14 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 6,56 % der Bilanzsumme.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen 34.329 T€ (31. Dezember 2020: 33.622 T€). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie einer Zuschreibung der Anteile an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München in Höhe von 352 T€. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2021 keine außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung (Vorjahr: 390 T€).

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 1.120 T€ (31. Dezember 2020: 1.414 T€) 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 der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von 157 T€ (31. Dezember 2020: 0 T€), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5 T€ (31. Dezember 2020: 4 T€), Darlehensforderungen in Höhe von 0 T€ (31. Dezember 2020: 1.785 T€) und sonstige Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von 17 T€ (31. Dezember 2020: 193 T€). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche **Entwicklung der AG** 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 200 T€ (31. Dezember 2020: 200 T€), die nicht zur freien Verfügung steht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 150 T€ (31. Dezember 2020: 524 T€) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (149 T€) und andere Verbindlichkeiten (1 T€). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2021 vorschlagen, eine **Dividende** in Höhe von 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 562.756,36 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07 € entspricht rund 90,67 % des Jahresüberschusses von 6.034.071,43 € und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

## PROGNOSE

Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem insgesamt positiven, aufgrund des durch Verkäufe verkleinerten Portfolios jedoch mit einem leicht sinkenden Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# 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. Dabei ist das Risikomanagementsystem in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen.

Die Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der Fair Value REIT-AG, die Risikofrüherkennung, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie, die Steuerung der Risiken durch geeignete Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie.

In den vergangenen Jahren wurde des Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG mit Hilfe externer Beratung einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft weiterentwickelt.

### 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 hat bei den Fondsgesellschaften BBV10, BBV14, IC12 und IC15 die Funktion des geschäftsführenden Kommanditisten inne. Weiter übt sie bei diesen Fondsgesellschaften über ihre 100%tige Tochterunternehmen GP Value Management GmbH, BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG und BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG die jeweilige Komplementärfunktionen aus. In ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin nimmt die Fair Value REIT-AG an den jeweiligen Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers ICIS teil. Bei der BBV8 ist die Fair Value REIT-AG nicht geschäftsführender Kommanditist und nimmt nicht unmittelbar an den Budgetsitzungen der BBV8 teil. Seit dem 21. Oktober 2021 ist die GP Value Management GmbH aber auch Komplementärin der BBV8 und nimmt seitdem an den Budgetsitzungen teil. Jedoch ist hier zu beachten, dass die GP Value Management nicht die Interessen der Fair Value REIT-AG vertreten kann, sondern als Komplementärin der BBV8 handelt. Gleiches gilt für die Fair Value REIT-AG als geschäftsführende Komplementärin bei den anderen Fondsgesellschaften.

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 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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

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

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

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

## SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

### Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. 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. Die identifizierten Risiken werden sorgfältig analysiert.

### Risikobewertung

Sämtliche identifizierten Risiken werden auf das potenzielle Schadensausmaß hin und auf ihre prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin bewertet. Hierbei werden der beste, der wahrscheinlichste und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen. Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“ = 0,2 bis 1 Mio. €, „niedrig“ = 1 bis 2,5 Mio. €, „mittel“ = 2,5 bis 5 Mio. €, „hoch“ = 5 bis 10 Mio. €, „sehr hoch“ = über 10 Mio. €) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich“ = 5 % bis 25 %, „möglich“ = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich“ = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75 % bis 100 %). Die unten im Rahmen der Einzelrisiken erfolgte Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

### Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung. Im Jahr 2021 wurde das Maßnahmenmanagement weiterentwickelt, so dass nun alle Steuerungsmaßnahmen einzeln ausgewiesen und mit terminlicher Überprüfung hinterlegt sind.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

**Risikotragfähigkeit**
Im Jahr 2021 wurde ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit neu konzipiert. Hierbei wurde für die Risikoaggregation die Monte Carlo-Simulation ausgewählt. Hierdurch ist es möglich sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extremszenarien – zu erzielen.

**Risikoberichterstattung**
Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und im gegebenen Fall auch ad-hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

# Einzelrisiken

## Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG auswirken. Für 2022 gibt es, trotz der andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie, eine verhalten positive Prognose des Wirtschaftswachstums. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt daher eine Erholung der wirtschaftlichen Kennzahlen erwarten, was sich stabilisierend auf die Flächennachfrage im Bürobereich und auf den Einzelhandelssektor auswirken wird. Trotz der mittlerweile erreichten Impfquote, bleibt die wirtschaftliche Entwicklung aber bis auf Weiteres mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Im Geschäftsjahr 2021 profitierte die Fair Value, trotz der Corona-Pandemie, von der weiterhin positiven Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland.

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.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **niedrig** eingestuft.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## Operative Risiken

### VERMIETUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG

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 Rahmen der Bewirtschaftung bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen auch durch Verzögerungen bei der Durchführung, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, anfallen, sodass es zu entsprechenden Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt und somit im Zufluss der Mieteinnahmen sowie der Rentabilität kommen kann.

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 das Risiko aus Vermietungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **mittel** ein.

### COVID-19-PANDEMIE

Die COVID-19-Pandemie erreichte Deutschland Anfang 2020 und führte zu mehreren „Lockdowns“ in den Jahren 2020 und 2021. Durch staatliche Anordnung wurden eine Vielzahl von Geschäften, Hotels, Freizeiteinrichtungen etc. zur Schließung aufgefordert. In der Folge haben verschiedene Mieter ihre Miete nicht, nicht vollumfänglich oder verspätet gezahlt. Trotz der aktuell hohen Zahl an täglichen Neuinfektionen und damit verbundenen Beschränkungen (etwa: Zutrittsbeschränkungen für Geschäfte und Gastronomie) findet das Wirtschaftsleben wieder weitgehend statt.

Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen jedoch weiterhin nachhaltig, so etwa durch gestörte globale Lieferketten. 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 **mittel** ein.

### BEWERTUNG

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

„Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 50 bp nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 5,5 % unter bis rund 6,6 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2021. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 15,9 Mio. € verschlechtern oder um rund 19,3 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.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

### 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. Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten weisen allesamt kein erhöhtes Risiko für die Gesellschaft aus, da es sich nicht um hohe Streitwerte handelt.

Insgesamt schätzt der Vorstand das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

### PERSONAL

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 insbesondere für die Vergangenheit bis zum Jahresende 2021 IC Immobilien Service GmbH könnten für die Fair Value REIT-AG vergleichbare Risiken entstehen.

Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als **sehr niedrig** ein.

### INFORMATIONSTECHNISCHE RISIKEN

Die IT-Netzwerke der Fair Value REIT-AG und ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. IT-Risiken der Gesellschaft sind durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert, und die Daten werden zusätzlich gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

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

## Finanzwirtschaftliche Risiken

### 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.

Der Vorstand schätzt das Due Diligence-Risiko und die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen als **niedrig** ein.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## VERKAUF

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

Aufgrund des relativ geringen Umfangs von Desinvestitionen bei der Fair Value in den letzten Geschäftsjahren, schätzt der Vorstand das Verkaufsrisiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

## 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 2022 reichen nach Einschätzung des Vorstands für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit sowie für die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende aus.

Der Vorstand schätzt das Liquiditätsrisiko und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage daher als **sehr niedrig** ein.

## FREMDKAPITAL

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

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

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko. Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und damit die Bankmargen steigen.

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

Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten als **sehr niedrig** 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, sodass derzeit kein Zinsänderungsrisiko besteht.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
**Risikobericht 31**
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## Sonstige Risiken

### RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei Gesellschafterbeschlüssen von indirekten Beteiligungen könnte die FVR AG für Abstimmungen, bei denen die FVR AG selbst oder die DEMIRE Partei des zu beschließenden Vertrages ist (bspw. Verträge zur Erbringung von Leistungen des Rechnungswesens, Portfoliocontrolling, etc.), von der Abstimmung ausgeschlossen werden und eine Stimmenmehrheit gegen die Interessen der FVR AG oder der DEMIRE zustande kommen. Abtimmungen, bei denen die FVR AG oder die DEMIRE Partei des Vertrages sind, kommen praktisch nur selten vor und selten kontrovers, sie stehen einer Beherrschung der indirekten Beteiligungen deshalb nicht im Wege. Die FVR AG kann jedoch beliebige andere Beschlüsse fassen oder eine gerichtliche Prüfung anstreben. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil der Fair Value ändern. Hier sind aktuell insbesondere rechtliche Änderungen bzw. neue Rechtsprechung aufgrund der COVID-19-Pandemie zu nennen, v. a. im Hinblick auf Mietzahlungsverpflichtungen der Mieter während einer behördlich angeordneten Schließung. Jedoch sind derzeit insgesamt keine wesentlichen (steuer)rechtlichen Änderungen absehbar, die für die Gesellschaft ein erhöhtes Risiko beinhalten würden.

Der Vorstand schätzt daher die Rechts- und Steuerrisiken und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

### RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des 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 dem Verlust des REIT-Status und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** 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.

Der Vorstand erwartet daher wie schon im Vorjahr in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2022 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die FVR AG auswirken könnte.

### RATING DES UNTERNEHMENS

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

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
**Chancenbericht 38**
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# CHANCENBERICHT

## AUSBLICK

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die Fair Value auch für das Geschäftsjahr 2022 als zweischneidig. Einerseits prägen die Auswirkungen der Pandemie die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch der Immobilienwirtschaft zum Teil erheblich. Andererseits scheint insbesondere durch die zunehmende Verbreitung 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 2022. 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.

## 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 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# VERGÜTUNGSBERICHT 2021 – UNGEPRÜFT

Im nachfolgenden Vergütungsbericht nach § 162 Aktiengesetz (AktG) werden die Vergütungen der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG („FVR AG“) im Geschäftsjahr 2021 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2021 geltenden Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat in ihren Grundzügen dargestellt. Der Vergütungsbericht sowie der Vermerk des Abschlussprüfers über die durchgeführte formelle Prüfung sind auf der Internetseite der FVR AG abrrubar. Informationen zu den jeweils aktuellen Vergütungssystemen können ebenfalls auf der Internetseite abgerufen werden unter www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html.

## Rückblick auf das Vergütungsjahr 2021

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DIE VORSTANDSMITGLIEDER

Das aktuelle System der Vergütung für die Mitglieder des Vorstands der FVR AG wurde vom Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit §§ 87 Abs. 1,87a Abs. 1 AktG beschlossen und von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 99,99 % des vertretenen Kapitals gebilligt.

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DIE AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat, das in § 16 der Satzung geregelt ist, wurde von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 97,13 % des vertretenen Kapitals ebenfalls gebilligt.

## Anwendung des Vorstandsvergütungssystems im Geschäftsjahr 2021

Das Vorstandsmitglied Herr Kevin J. Fuhr wurde per Aufsichtsratsbeschluss vom 21. März 2019 mit Wirkung ab dem 01. April 2019 bis zum Ablauf des 31. März 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt. Das Vorstandsmitglied Herr Tim Brückner wurde per Aufsichtsratsbeschluss am 01. April 2019 mit Wirkung ab dem 20. Mai 2019 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt. Am 18. Februar 2022 wurde die Bestellung der Vorstände jeweils bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Grundlage für die Vorstandsvergütung beider Vorstände durch die FVR AG sind die Vergütungsregelungen im Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tim Brückner mit der Großaktionärin DEMIRE Deutsche Real Estate Mittelstand AG (DEMIRE AG), und die Vergütungsregelungen im Arbeitsvertrag von Herrn Kevin J. Fuhr mit der DEMIRE AG.

Der Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tim Brückner mit der DEMIRE AG wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.demire.ag/media/20210428_-_verguetung_des_vorstands.pdf.

### ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 08. Juli 2020) geregelt – angewendet.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2021

**Überblick über die Ausgestaltung des Vergütungssystems des Vorstands**

Das vom Aufsichtsrat beschlossene System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder der FVR AG basiert auf der Besonderheit der bestehenden Doppelmandate der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, die neben ihrer Vorstandstätigkeit zugleich auch Vorstandsmitglieder oder Arbeitnehmer bei der Großaktionärin der Gesellschaft, der DEMIRE AG sind.

Das Vorstandsvergütungssystem sieht vor diesem Hintergrund keine direkte Vergütung des Vorstandes durch die FVR AG vor. Die Vergütung erfolgt vielmehr ausschließlich indirekt in Form von Umlageverträgen, indem die von der DEMIRE AG an die Vorstandsmitglieder der FVR AG in ihrer jeweiligen Funktion für die DEMIRE AG gezahlte Festvergütung inkl. Personalnebenkosten sowie etwaiger Zusatzvergütungen (wie beispielsweise eine Firmenwagenpauschale) („Festvergütung DEMIRE“) anteilig an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die Höhe der Weiterbelastung („Weiterbelastete Aufwendungen“) richtet sich nach dem erwarteten Anteil der Tätigkeiten unter dem jeweiligen Dienst- bzw. Anstellungsverhältnis mit der DEMIRE AG („Grundverhältnis“), der für die Gesellschaft erbracht wird, und bemisst sich ausschließlich anhand der Festvergütung DEMIRE AG. Weitergehende – insbesondere von der DEMIRE AG gewährte variable kurz- und langfristige – Vergütungsbestandteile werden nicht an die FVR AG weiterbelastet und daher in voller Höhe wirtschaftlich von der DEMIRE AG getragen.

Nach Maßgabe der Grundverhältnisse sind mit der danach geschuldeten Vergütung grundsätzlich auch alle Tätigkeiten für die mit der DEMIRE AG nach den §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen abgegolten. Den Vorstandsmitgliedern steht gegenüber der FVR AG daher kein eigenständiger, zusätzlicher Vergütungsanspruch zu.

Die DEMIRE AG hat zudem eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR AG umfassende – Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR AG.

Von den im Vergütungssystem gemäß den rechtlichen Vorgaben verankerten Möglichkeiten, vorübergehend vom Vergütungssystem abzuweichen oder bei Vorliegen bestimmter Umstände Anpassungen bei der Zielerreichung vorzunehmen, hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 keinen Gebrauch gemacht.

In der untenstehenden Tabelle werden die grundlegenden Bestandteile des Vergütungssystems dargestellt, welches für die Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der FVR AG im Geschäftsjahr 2021 Anwendung finden soll.

**Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2021:**

| VERGÜTUNGSBESTANDTEIL | |
|---|---|
| **Erfolgsunabhängige Vergütung** | Bemessungsgrundlage/Parameter |
| Anteilige Festvergütung „DEMIRE“ | Fixe vertraglich vereinbarte Erstattung der anteiligen „Festvergütung DEMIRE“ auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrages mit der DEMIRE AG, die in quartalsweisen Raten ausbezahlt wird. |
| Nebenleistungen | Anteilige Erstattung der Kosten für die Bereitstellung eines Dienstwagens auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrages sowie die Fortführung der bestehenden Vermögensschaden-haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). |
| Versorgungsaufwand | Anteilige Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrages. |

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## Erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile

### ANTEILIGE ERSTATTUNG DER „FESTVERGÜTUNG DEMIRE“

Die auf Grundlage der Umlageverträge anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ der Vorstandsmitglieder wird in quartalsweise Raten entsprechend detaillierten Auflistungen durch die FVR AG gezahlt.

Der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Dienstwagen für den Vorstandsvorsitzenden Herr Tim Brückner beträgt seit dem 01. Januar 2020 jährlich 87.600,00 € brutto und ab dem 01. Januar 2022 90.384,00 €.

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Herr Kevin J. Fuhr beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Dienstwagen seit dem 01. April 2019 jährlich 72.000,00 € brutto. Eine Anpassung zum 01. Januar 2022 hat nicht stattgefunden.

### NEBENLEISTUNGEN

Die DEMIRE AG hat eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR AG umfassende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die D&O Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10 % des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG. Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR AG.

### VERSORGUNGSAUFWAND

Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

### LEISTUNGEN DRITTER

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten außer der DEMIRE AG im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.

### VERGÜTUNG FÜR AUFSICHTSRATSMANDATE/VORSTANDSMANDATE/ GESCHÄFTSFÜHRERMANDATE INNERHALB UND AUSSERHALB DER FVR AG

Herr Tim Brückner ist seit dem 13. August 2019 als einer von zwei Geschäftsführern der Tochtergesellschaft der FVR AG, GP Value Management, bestellt. Herr Kevin J. Fuhr ist seit dem 8. Mai 2019 als einer von zwei Geschäftsführern der GP Value Management bestellt.

Eine gesonderte Vergütung für die Übernahme eines Geschäftsführermandats bei der GP Value Management GmbH ist nicht vorgesehen.

Herrn Tim Brückner wurden im Rahmen seine Vorstandstätigkeit bei der DEMIRE AG Vergütungszahlungen durch die DEMIRE AG gewährt. Im Rahmen seiner Arbeitnehmertätigkeit bei der DEMIRE AG wurden Herrn Kevin J. Fuhr Lohnzahlungen durch die DEMIRE AG gewährt.

Konzernfremde Vorstands-/Aufsichtsratsmandate oder Geschäftsführungsmandate wurden von den Herren Tim Brückner und Kevin J. Fuhr im Geschäftsjahr 2021 nicht begleitet.

## Individualisierte Offenlegung der anteiligen Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“

### IST-VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN VORSTANDSMITGLIEDER FÜR DAS ABGELAUFENE GESCHÄFTSJAHR

Die folgende Tabelle stellt die jeweilige anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ der amtierenden Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2017) für das Geschäftsjahr 2021

### TIM BRÜCKNER
### VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

| in € (brutto) | | DEMIRE Vorstandsvertrag | Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 % | Weiterbelastete Aufwendungen* | Zufluss |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grundvergütung 2021 | 240.000,00 | 72.000,00 | 72.000.00 | 72.000,00 |
| anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“ | Nebenleistungen 2021 | 49.266,36 | 14.779,91 | 15.600,00 | 15.600,00 |
| **Gesamterstattung** | | **289.266,36** | **86.779,91** | **87.600,00** | **87.600,00** |

* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt

### KEVIN J. FUHR
### VORSTANDSMITGLIED SEIT 01. APRIL 2019

| in € (brutto) | | DEMIRE Arbeitnehmervertrag | Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 % | Weiterbelastete Aufwendungen* | Zufluss |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grundvergütung 2021 | 120.000,00 | 60.000,00 | 60.000.00 | 60.000,00 |
| anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG“ | Nebenleistungen 2021 | 22.506,36 | 11.253,18 | 12.00000 | 12.000,00 |
| **Gesamterstattung** | | **142.506,36** | **71.253,18** | **72.000,00** | **72.000,00** |

* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

**Im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung der gegenwärtigen Vorstandsmitglieder nach § 162 AktG**

Auf Grund der Umlageverträge mit der DEMIRE AG hat die „FVR AG" den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr die bereits zuvor gezeigte und hier wiederholte Vergütung geschuldet und gewährt. Sie entspricht dem Zufluss nach den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK").

## TIM BRÜCKNER
## VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

| in € (brutto) | | DEMIRE Vorstandsvertrag | Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 % | Weiterbelastete Aufwendungen* | Zufluss |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grundvergütung 2021 | 240.000,00 | 72.000,00 | 72.000.00 | 72.000,00 |
| anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG" | Nebenleistungen 2021 | 49.266,36 | 14.779,91 | 15.600,00 | 15.600,00 |
| **Gesamterstattung** | | **289.266,36** | **86.779,91** | **87.600,00** | **87.600,00** |

* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt

## KEVIN J. FUHR
## VORSTANDSMITGLIED SEIT 01. APRIL 2019

| in € (brutto) | | DEMIRE Arbeitnehmervertrag | Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 % | Weiterbelastete Aufwendungen* | Zufluss |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grundvergütung 2021 | 120.000,00 | 60.000,00 | 60.000.00 | 60.000,00 |
| anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE AG" | Nebenleistungen 2021 | 22.506,36 | 11.253,18 | 12.00000 | 12.000,00 |
| **Gesamterstattung** | | **142.506,36** | **71.253,18** | **72.000,00** | **72.000,00** |

* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021

## GRUNDLAGEN DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist in § 16 der Satzung geregelt. Insofern wird sichergestellt, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stets dem von der Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem entspricht.

Gemäß § 16 der Satzung haben die Aufsichtsratsmitglieder einen Anspruch auf eine feste Vergütungskomponente sowie eine erfolgsorientierte variable Vergütung.

## AUSGESTALTUNG UND ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats kann eine jährliche, zahlbare Vergütung festgelegt werden, über deren Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt so lange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt.

Der Vorsitzende erhält den zweifachen, der Stellvertreter den eineinhalbfachen Betrag der jährlich, zahlbaren Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtender Umsatzsteuer.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 eine Festvergütung von 5.000,00 € sowie eine erfolgsorientierte variable Vergütung in Höhe von 1,00 € für jede 1.000,00 € ausgeschüttete Dividende je ordentlichen Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag von 25.000,00 € je Aufsichtsratsmitglied. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache des vorgenannten Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Umsatzsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.

## INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die folgende Tabelle stellt die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dar. Die Tabelle bezieht die Vergütung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder ein, da diese im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung erhalten haben.

Im Ausweis für das Geschäftsjahr 2021 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsratstätigkeit im Geschäftsjahr 2020.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Die nachfolgende Tabelle zeigt die auf die einzelnen Mitglieder entfallende Vergütung:

## IM GESCHÄFTSJAHR 2021 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

| | Festvergütung | | Variable Vergütung | | Gesamtvergütung |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats** | in € | in % | in € | in % | in € |
| Frank Hölzle 01.01.2020 – 31.12.2020 | 10.000,00 | 56,9 | 7.575,67 | 43,1 | 17.575,67 |
| Ingo Hartlief 01.01.2020 – 31.12.2020 | 7.500,00 | 56,9 | 5.681,75 | 43,1 | 13.181,75 |
| Barbara Deisenrieder 25.06.2020 – 31.12.2020 | 2.589,04 | 46,7 | 2.957,62 | 53,3 | 5.546,66 |
| **INSGESAMT** | **20.089,04** | **55,3** | **16.215,04** | **44,7** | **36.304,08** |
| **Ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats** | | | | | |
| Daniel Zimmer 1.01.2020 – 25.06.2020 | 2.410,96 | 57,0 | 1.816,08 | 43,0 | 4.227,04 |
| **INSGESAMT** | **2.410,96** | **57,0** | **1.816,08** | **43,0** | **4.227,04** |

Das Aufsichtsratsmitglied Ingo Hartlief ist Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Herr Hartlief hat die ihm zu stehende Vergütung an die DEMIRE AG abgetreten.

## VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS

Die folgende vergleichende Darstellung stellt die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dar, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeiter der FVR AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird.

Anmerkung: Starke Schwankungen bei den jährlichen Vergütungen einzelner Vorstände sind dadurch bedingt, dass es seit 2017 zu mehreren unterjährigen Vorstandswechseln kam und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS

| | **Gewährte und geschuldete Vergütung 2021** | Gewährte und geschuldete Vergütung 2020 | Veränderung 2021 gegenüber 2020 | | Veränderung 2020 gegenüber 2019 | | Veränderung 2019 gegenüber 2018 | | Veränderung 2018 gegenüber 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands** | in € | in € | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| Tim Brückner<br>Seit 1.04.2019 | 87,600,00 | 87.600,00 | 0,00 | 0 | 41.925,00 | 92 | 45.675,00 | 100 | | |
| Kevin Julian Fuhr<br>Seit 21.03.2019 | 72.000,00 | 72.000,00 | 0,00 | 0 | 18.000,00 | 33 | 54.000,00 | 100 | | |
| **Frühere Mitglieder des Vorstands** | | | | | | | | | | |
| Frank Schaich<br>18.09.2007 – 31.03.2017 | | | | | | | | | –90.733,85 | – 100 |
| Patrick Kaiser<br>1.11.2016 – 28.02.2018 | | | | | | | – 319.309,38 | – 100 | 85.457,05 | |
| Ralf Kind<br>4.12.2017 – 10.01.2019 | | | | | –4.500,00 | – 100 | – 103.500,00 | –96 | 108.000,00 | 100 |
| Stefan Herb<br>1.03.2018 – 29.03.2019 | | | | | – 16.250,00 | – 100 | – 37.916,67 | – 70 | 54.166,67 | 100 |
| Ingo Hartlief<br>15.01.2019 – 20.05.2019 | | | | | – 35.700,00 | – 100 | 35.700,00 | 100 | | |
| **Arbeitnehmer** | | | | | | | | | | |
| Ø Arbeitnehmer | 71.051,52 | 70.957,20 | 94,32 | 0 | 281,52 | 0 | 12.807,12 | – 15 | 14.421,84 | 20 |
| **Ertragsentwicklung** | | | | | | | | | | |
| Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) | 13,5 Mio. | 4,1 Mio. | 9,4 Mio. | 230 | – 11,0 | – 73 | – 7,68 Mio. | – 33,7 | 10,2 Mio. | 81 |
| Jahresüberschuss der FVR AG | 9,6 Mio. | 4,16 Mio. | 5,44 Mio. | 130 | 0,16 Mio. | 4 | 1,66 Mio. | 42 | – 2,92 Mio. | – 43 |

Anmerkung: Der Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) wird nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS ermittelt. Der Jahresüberschuss der FVR AG wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB ermittelt.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
**Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39**
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

| | **Gewährte und geschuldete Vergütung 2021** | Gewährte und geschuldete Vergütung 2020 | Veränderung 2021 gegenüber 2020 | | Veränderung 2020 gegenüber 2019 | | Veränderung 2019 gegenüber 2018 | | Veränderung 2018 gegenüber 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats** | in € | in € | in € | in % | in € | in % | in € | in % | in € | in % |
| Frank Hölzle | 20.915,04 | 20.581,15 | 333,89 | 1,6 | 3.609,79 | 21 | 12.486,18 | 282 | 4.422,18 | 100 |
| Ingo Hartlief | 13.181,75 | 9.516,26 | 3.666,490 | 39 | 9.515,26 | 100 | | | | |
| Barbara Deisenrieder | 6.600,53 | 0 | 6.600,53 | 100 | | | | | | |
| **Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats** | | | | | | | | | | |
| Daniel Zimmer | 4.227,04 | 10.290,58 | – 6.063,54 | – 39 | 1.836,40 | 22 | 7.485,34 | 772 | 968,84 | 100 |
| Dr. Thomas Wetzel | 0 | 4.957,30 | – 4.975,30 | – 100 | – 5.719,23 | – 53 | 9.203,26 | 633 | 1.453,27 | 100 |
| Rolf Elgeti | | | | | | | – 21.314,59 | – 100 | – 3.941,03 | – 16 |
| Prof. Andreas Steyer | | | | | | | – 7.867,55 | – 100 | 7.867,55 | 100 |
| Markus Drews | | | | | | | – 15.985,94 | – 100 | 15.985,94 | 100 |
| **Arbeitnehmer** | | | | | | | | | | |
| Ø Arbeitnehmer | 71.051,52 | 70.957,20 | 94,32 | 0 | 281,52 | 0 | 12.807,12 | – 15 | 14.421,84 | 20 |
| **Ertragsentwicklung** | | | | | | | | | | |
| Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) | 13,5 Mio. | 4,1 Mio. | 9,4 Mio. | 230 | – 11,0 Mio. | – 73 | – 7,68 Mio. | – 33,7 | 10,2 Mio. | 81 |
| Jahresüberschuss der FVR AG | 9,6 Mio. | 4,16 Mio. | 5,44 Mio. | 130 | 0,16 Mio. | 4 | 1,66 Mio. | 42 | – 2,92 Mio. | – 43 |

Anmerkung: In den Jahren seit 2017 kam zu mehreren unterjährigen Wechseln im Aufsichtsrat mit der damit verbundenen Teilvergütung. Die Vergütungen der Aufsichtsräte schwanken dadurch stark.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7
Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
**Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48**

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# 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 unverändert 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 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 FVR AG; eine Gesellschaft verfügte über 9,86 % der Stimmrechte an der FVR AG; eine Gesellschaft verfügt über 4,96 % der Stimmrechte an der FVR 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 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

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
**Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48**

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

Grundkapitals von insgesamt bis zu 14.110.322,00 € nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

## 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 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. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

## 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.

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8
Wirtschaftsbericht 17
Prognosebericht 27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 29
Risikobericht 31
Chancenbericht 38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft 39
**Sonstige Angaben nach § 315a HGB 48**

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

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

## SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

## ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN

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

## VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

## SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß §312 AKTG

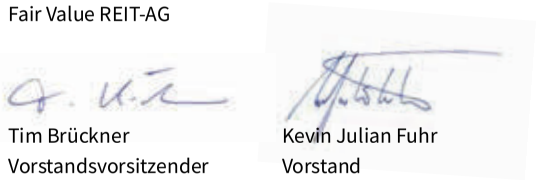
Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des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

## EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2022 die Verträge beider Vorstände jeweils bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Frankfurt, 16. März 2022

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

M4PDFUtilities V1.10

# Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**
**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

## Bilanz

| | 31.12.2021<br>€ | Vorjahr<br>€ |
|---|---|---|
| **A K T I V A** | | |
| **A. ANLAGEVERMÖGEN** | | |
| I. Sachanlagen | | |
| 1.Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten ..... | | |
| einschließlich Bauten auf fremden Grundstück ..... | 42.284.846,82 | 52.101.127,73 |
| 2. Betriebs- und Geschäftsausstattung ..... | 16.016,85 | 21.882,71 |
| 3. Geleistete Anzahlungen ..... | 2.161.222,82 | 0,00 |
| II. Finanzanlagen | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen ..... | 34.328.745,72 | 33.622.018,48 |
| | 78.790.832,21 | 85.745.028,92 |
| **B. UMLAUFVERMÖGEN** | | |
| I. Vorräte ..... | | |
| unfertige Leistungen ..... | 1.120.315,39 | 1.414.330,42 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ..... | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..... | 250.146,30 | 277.904,12 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen ..... | 198.691,49 | 1.982.032,71 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände ..... | 437.801,99 | 39.936,30 |
| | 2.006.955,17 | 3.714.203,55 |
| III. Guthaben bei Kreditinstituten ..... | 17.063.410,96 | 5.195.030,34 |
| | 19.070.366,13 | 8.909.233,89 |
| **C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....** | 1.709.843,37 | 21.045,91 |
| **Summe Aktiva** | 99.571.041,71 | 94.675.308,72 |
| **P A S S I V A** | | |
| **A. EIGENKAPITAL** | | |
| I. Gezeichnetes Kapital ..... | 28.220.646,00 | 28.220.646,00 |
| Eigene Anteile ..... | -162.620,00 | -162.620,00 |
| Ausgegebenes Kapital ..... | 28.058.026,00 | 28.058.026,00 |
| II. Kapitalrücklage ..... | 51.288.202,46 | 51.288.202,46 |
| III.Gewinnrücklagen ..... | | |
| Rücklage für eigene Anteile | | |
| Rücklage gemäß § 13 REITG ..... | 3.588.567,01 | 0,00 |
| IV. Bilanzgewinn ..... | 8.028.813,89 | 5.782.575,97 |
| | 90.963.609,36 | 85.128.804,43 |
| **B. RÜCKSTELLUNGEN** | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ..... | 0,00 | 688,54 |
| 2. Sonstige Rückstellungen ..... | 425.555,29 | 329.761,90 |
| | 425.555,29 | 330.450,44 |
| **C. VERBINDLICHKEITEN** | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ..... | 6.533.022,23 | 6.944.411,82 |
| 2. erhaltene Anzahlungen ..... | 1.096.332,45 | 1.373.378,30 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ..... | 186.673,97 | 27.818,98 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ..... | 149.928,11 | 523.941,18 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten ..... | 173.098,75 | 342.183,27 |
| davon aus Steuern 95.943,65 EUR (Vorjahr: 141.397,76 EUR) ... | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR (Vorjahr: 3.485,00 EUR) ..... | | |
| | 8.139.055,51 | 9.211.733,55 |
| **D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN .....** | 42.821,55 | 4.320,30 |
| **Summe Passiva** | 99.571.041,71 | 94.675.308,72 |

# Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

## Gewinn- und Verlustrechnung

**vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

| | 2021<br>€ | Vorjahr<br>€ |
|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | 4.746.681,05 | 6.466.444,06 |
| 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | -294.777,03 | -821.650,12 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | 8.144.027,88 | 684.409,85 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen | -1.404.727,71 | -1.453.670,72 |
| 5. Personalaufwand | | |
| a) für Löhne und Gehälter | -239.405,43 | -238.080,23 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -47.732,50 | -49.653,90 |
| 6. Abschreibungen auf Sachanlagen | -1.418.354,33 | -1.462.508,40 |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.998.058,34 | -2.066.942,75 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | 2.246.019,95 | 3.406.480,72 |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 11.294,35 | 257.520,75 |
| 10. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 0,00 | -390.000,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -122.329,45 | -222.569,65 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 0,00 | 4.528,69 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | 9.622.638,44 | 4.114.308,30 |
| 14. sonstige Steuern | 0,00 | 45.210,55 |
| 15. Jahresüberschuss | 9.622.638,44 | 4.159.518,85 |
| 16. Gewinnvortrag | 1.994.742,46 | 1.623.057,12 |
| 17. Einstellungen in die Rücklage gemäß § 13 REITG | -3.588.567,01 | 0,00 |
| 18. Bilanzgewinn | 8.028.813,89 | 5.782.575,97 |

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main**

## Allgemeine Informationen

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 120099) ist die Fair Value REIT-AG („die Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

***Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften*** Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangsangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR).
Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im Vorjahr angewandten Methoden.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

***Sachanlagen*** Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt für Gebäude zwischen 30 und 50 Jahren und für Geschäftsausstattung zwischen 3 und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen

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

***Finanzanlagen*** Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es handelt sich um Anteile an Personen- und Kapitalgesellschaften. Entnahmen mindern den Beteiligungsbuchwert bei den Personengesellschaften, soweit es sich nicht um eine Gewinnverwendung handelt. Soweit vorgeschrieben oder angezeigt, erfolgen Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte bei dauernder Wertminderung. Entfällt der Grund für den niedrigeren Wertansatz, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

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

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

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

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Das **gezeichnete Kapital und die Rücklagen** sind zum Nennwert angesetzt.

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

***Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten*** Sonstige Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und berücksichtigen die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

***Beteiligungserträge*** Ausschüttungen aus den Personenhandelsgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, werden bis zur Höhe eines bestehenden Gewinnvortrags bzw. Bilanzgewinns als Beteiligungserträge erfasst. Soweit die Gesellschaft ihren Gesellschaftsanteil von einem anderen Gesellschafter im Wege der Sonderrechtsnachfolge erworben hat, werden auch Ausschüttungen eines etwaigen Jahresüberschusses bei seit dem Anteilskauf bestehendem Verlustvortrag als Beteiligungsertrag vereinnahmt, da insoweit kein Abgang bzgl. der Gesellschaftsrechte vorliegt und es sich daher nicht um eine Minderung der Anschaffungskosten handelt.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

### Finanzanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.329 (31. Dezember 2020: TEUR 33.622). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen sowie einer Zuschreibung der Anteile an der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München in Höhe von TEUR 352. Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten im Geschäftsjahr 2021 außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 390).

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

| | Anteil am Kapital in Prozent 31.12.2021 | Eigenkapital (in EUR) 31.12.2021 | Jahresergebnis (in EUR) 2021 |
|---|---|---|---|
| **Verbundene Unternehmen** | | | |
| IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München (IC 12) | 56,90% | 6.997.733,74 | 485.386,97 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, München (BBV 08) | 59,95% | 7.260.288,54 | 1.319.547,36 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, München (BBV 10) | 53,39% | 6.943.706,24 | 1.390.843,18 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, München (BBV 14) | 51,65% | 14.811.004,54 | 2.652.171,78 |
| GP Value Management GmbH, München (GPVM) | 100% | 41.531,60 | 17.417,24 |
| BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV06) | 100% | 25.000,00 | 0,00 |
| BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV10) | 100% | 25.000,00 | 0,00 |
| BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München (FV14) | 100% | 25.000,00 | 0,00 |
| IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (IC 15) | 48,69% | 13.792.496,96 | 1.042.773,18 |

IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München wurde im Geschäftsjahr 2021 abschließend liquidiert. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind auf den Liquidator, die GP Value Management GmbH, München übergegangen.

**Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.120 (31. Dezember 2020: TEUR 1.414) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 246 (31. Dezember 2020: TEUR 263).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 263 wertberichtigt (31. Dezember 2020: TEUR 783).
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (31. Dezember 2020: TEUR 15).

**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 157 (31. Dezember 2020: TEUR 0), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5 (31. Dezember 2020: TEUR 4), Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2020: TEUR 1.785) und sonstige Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von TEUR 17 (31. Dezember 2020: TEUR 193). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 438(31. Dezember 2020: TEUR 40) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus einem Rechtstreit (TEUR 272), Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 47) und debitorische Kreditoren (TEUR 107). Forderungen in Höhe von TEUR 8 (31. Dezember 2020: TEUR 8) sind über einem Jahr fällig, die übrigen Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

**Guthaben bei Kreditinstituten**

Bei den Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von TEUR 200 (31. Dezember 2020: TEUR 200), die nicht zur freien Verfügung steht.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 1.670 (31. Dezember 2020: TEUR 0) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 40 (31. Dezember 2020: TEUR 21).

**Eigenkapital**

***Gezeichnetes Kapital*** - Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 befanden sich 14.029.013 Aktien (2020: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.
Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value EUR 28.220.646,00. Es entfallen EUR 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital auf jede ausgegebene Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

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

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

***Kapitalrücklage*** - Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.
In der Kapitalrücklage befindet sich eine Rücklage aus einem unter Pari Erwerb eigener Anteile aus dem Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 23. Die Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2010 als gebundene Rücklage erfasst und stellt eine Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar.
Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2020: TEUR 51.288).

***Eigene Anteile*** - Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde die von der Hauptversammlung am 4. Juli 2016 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien, aufgehoben. Zugleich wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die eigenen Anteile sollen es der Verwaltung u.a. ermöglichen, schnell, flexibel und kostengünstig bei dem Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, insbesondere von Anteilen von Immobilienfonds und beim Erwerb von Immobilien zu handeln. Die Gesellschaft hat von diesem Beschluss bisher keinen Gebrauch gemacht und hält unverändert 81.310 eigene Aktien.

***Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 REITG*** Aus dem Jahresüberschuss wird eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von TEUR 3.589 gebildet. Die Rücklage entspricht 50% der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Ausweis der Rücklage erfolgt unter den anderen Gewinnrücklagen.

***Bilanzgewinn*** – Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,27 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 3.787.833,51. Der Gewinnvortrag von EUR 1.994.742,46 wird auf neue Rechnung vorgetragen.
Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2022 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 562.756,36 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07 € entspricht rund 90,67 % des Jahresüberschusses von 6.034.071,43 € und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 426 (31. Dezember 2020: TEUR 330) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 202 (31. Dezember 2020: TEUR 130), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 182 (31. Dezember 2020: TEUR 146) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 42 (31. Dezember 2020: TEUR 54).

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6.533 (31. Dezember 2020: TEUR 6.944) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt.

**Erhaltene Anzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.096 (31. Dezember 2020: 1.373) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2020. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 150 (31. Dezember 2020: TEUR 524) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 149) und andere Verbindlichkeiten (TEUR 1). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 173 (31. Dezember 2020: TEUR 342) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer (TEUR 96), kreditorische Debitoren (TEUR 57) und Sozialabgaben (TEUR 8).

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

in EUR

| in EUR | BIS 1 JAHR | ÜBER EIN JAHR | DAVON MEHR ALS 5 JAHRE | SUMME |
|---|---|---|---|---|
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 418.288,83<br>(410.435,11) | 6.116.192,22<br>(6.533.976,71) | 2.988.145,38<br>(4,810,801,51) | 6.534.481,05<br>(6.944.411,82) |
| 2. erhaltene Anzahlungen | 1.096.332,45<br>(1.373.378,30) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 1.096.332,45<br>(1.373.378,30) |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 186,673,97<br>(27.818,98) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 186.673,97<br>(27.818,98) |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 149.928,11<br>(523.941,18) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 149.928,11<br>(523.941,18) |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 173.098,75<br>(342.183,27) | 0,00<br>(0,00) | 0,00<br>(0,00) | 173.098,75<br>(342.183,27) |
| Summe | 2.024.322,11<br>(2.677.756,84) | 6.116.192,22<br>(6.533.976,71)<br>) | 2.988.145,38<br>(4.810.801,51) | 8.139.055,51<br>(9.211.733,55) |

**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich um im voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt in Höhe von TEUR 43 (31. Dezember 2020: TEUR 4).

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB i. H. v. TEUR 19 (31. Dezember 2020: TEUR 46) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

| in TEUR | GESAMT | BIS ZU EINEM JAHR | ÜBER EIN JAHR | DAVON LÄNGER ALS FÜNF JAHRE |
|---|---|---|---|---|
| Miet- und Leasingverträge | 19 | 19 | 0 | 0 |

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte bestehen in Form der dargestellten Miet- und Leasingverträge. Vorteile aus diesen Geschäften bestehen in der Bilanzoptimierung, da die Vermögensgegenstände nicht selbst angeschafft werden müssen. Die künftigen finanziellen Auswirkungen und Risiken aus den abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen auf die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft sind nicht von wesentlicher Bedeutung.

***Haftung als Kommanditistin gem. § 172 Abs. 4 HGB*** – Die Gesellschaft haftet bei einem Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 1.829 (Vorjahr: TEUR 1.226) bei der BBV 10. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da der Fonds über genügend Kapital verfügt und in keiner Geschäftsgefährdenden Lage ist, oder diese absehbar ist.

.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von TEUR 4.720 (Vorjahr: TEUR 6.466) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 41). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

### Bestandsveränderung

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR -295 (Vorjahr: TEUR -822).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 8.144 (Vorjahr: TEUR 684) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Sachanlagenverkäufen mit Buchgewinn in Höhe von TEUR 7.561 (Vorjahr: TEUR 184), Erträge aus Zuschreibungen von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 413) und Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 0).
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus verbundene Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6). Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 73).

### Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 502 (Vorjahr: TEUR 447), Wartung und Instandhaltung in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 431), Property Management Fees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR 155) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 136).

**Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 239 (Vorjahr: TEUR: 238) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 50).

**Abschreibungen auf Sachanlagen**

In der GuV sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.412 (Vorjahr: 1.456) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 7) enthalten.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.998 (Vorjahr: TEUR 2.067) beinhalten im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 243), Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 341), Einstellung von Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 783), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 129) und Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 0).

**Erträge aus Beteiligungen**

In den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.246 (Vorjahr: TEUR 3.406) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

**Zinsergebnis**

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 258) sind Zinserträge gem. § 233a AO enthalten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3) und sonstige Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 255).

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 223) sind TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 128) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 95).

**Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Im Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 390).

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

**Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen** wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

**Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats**

**Vorstand**

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2021 setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2021 (EUR) | 2020 (EUR) |
|---|---|---|
| Tim Brückner | | |
| Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30% | 87.600,00 | 87.600,00 |
| Kevin Julian Fuhr | | |
| Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 50% | 72.000,00 | 72.000,00 |

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner (Ressorts Accounting, Treasury und Legal) und Herr Fuhr (Ressorts Asset- und Portfoliomanagement und Transactions) erfolgten mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrages gemäß abgeschlossener Vorstandsdienstverträge bzw. Arbeitsverträge mit der DEMIRE. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß der jeweiligen Umlageverträge zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu 30 % bzw. 50% von der Gesellschaft und zu 70% bzw. 50% von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt. Pensionsverpflichtungen und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht bzw. wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

**Aufsichtsrat**

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Zu weiteren Details zu den Bezügen des Aufsichtsrates wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht (Bestandteil des Lageberichts) verwiesen.

## Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

### Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, deren Tätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeit als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

| Name und (Funktion im Aufsichtsrat) | Mitglied seit | | Haupttätigkeit außer der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen |
|---|---|---|---|
| Frank Hölzle | | | |
| (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01.12.2017) | 14.09.2017 | seit 07/2015 | Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel |
| | | seit 02/2017 | stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main |
| | | seit 09/2010 | Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen |
| | | 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 09/2019 | Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg |
| | | seit 10/2019 | Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel/Schweiz |
| | | seit 10/2021 | Mitglied des Beirats der Allmyhomes GmbH, Berlin |
| | | seit 07/2021 | Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken |
| | | seit 10/2021 | Mitglied des Beirats der KUGU Home GmbH, Berlin |
| | | seit 06/2016 | Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin (bis 09/2021) |
| Ingo Hartlief | | | |
| (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) | 20.05.2019 | seit 12/2018 | Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main |
| Barbara Deisenrieder (Mitglied des Aufsichtsrats) | 25.06.2020 | seit 06/2018 | stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin |
| | | seit 01/2016 | Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg |

**Vorstand**

| Name | Alter | Erstmals bestellt zum | bestellt bis |
|---|---|---|---|
| Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender | 44 | 20.05.2019 | 31.12.2024 |
| Kevin Julian Fuhr, Vorstand | 39 | 01.04.2019 | 31.12.2024 |

Im Geschäftsjahr waren 4 Mitarbeiter, ohne Vorstand, (Vorjahr: 3) bei der Gesellschaft beschäftigt.

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

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 33 Abs. 1 WpHG oder Abs. 2 der Gesellschaft im Berichtszeitraum mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden. Die Mitteilungspflichten nach § 33 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes und die Pflichten nach § 40 Absatz 1 und 2 des Wertpapierhandelsgesetzes gelten auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 80 Prozent oder 85 Prozent der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Im Berichtsjahr hat es diesbezüglich keine Veränderungen gegeben. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält nach wie vor 84,35% (Vorjahr: 84,35%) der Aktien und Stimmrechte an der Gesellschaft. Weitere Stimmrechtsmitteilungen gingen im Berichtszeitraum nicht ein.

**Konzernabschluss**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht. Der von der Gesellschaft aufgestellte Konzernabschluss wird in den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Abschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

**Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG**

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

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor. Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen, denn es bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland.

**Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

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

Frankfurt am Main, den 16.03.2022

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

| EUR | Anschaffungskosten | | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01.2021 | Zugänge | Umgliederung | Abgänge | 31.12.2021 | 01.01.2021 | Zugänge | Abgänge | Zuschreibungen | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| I. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten | 64.050.904,94 | 10.000,00 | 0,00 | 9.923.832,58 | 54.137.072,36 | 11.949.777,21 | 1.412.488,47 | 1.510.040,14 | 0,00 | 11.852.225,54 | 42.284.846,82 | 52.101.127,73 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 60.842,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 60.842,30 | 38.959,59 | 5.865,86 | 0,00 | 0,00 | 44.825,45 | 16.016,85 | 21.882,71 |
| 3. geleistete Anzahlungen | 0,00 | 2.161.222,82 | 0,00 | 0,00 | 2.161.222,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.161.222,82 | 0,00 |
| | 64.111.747,24 | 2.171.222,82 | 0,00 | 9.923.832,58 | 56.359.137,48 | 11.988.736,80 | 1.418.354,33 | 1.510.040,14 | 0,00 | 11.897.050,99 | 44.462.086,49 | 52.123.010,44 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 34.012.018,48 | 706.727,24 | 0,00 | 0,00 | 34.718.745,72 | 390.000,00 | 352.000,00 | 0,00 | 352.000,00 | 390.000,00 | 34.328.745,72 | 33.622.018,48 |
| | 34.012.018,48 | 706.727,24 | 0,00 | 0,00 | 34.718.745,72 | 390.000,00 | 352.000,00 | 0,00 | 352.000,00 | 390.000,00 | 34.328.745,72 | 33.622.018,48 |
| Summe Anlagevermögen | 98.123.765,72 | 2.877.950,06 | 0,00 | 9.923.832,58 | 91.077.883,20 | 12.378.736,80 | 1.770.354,33 | 1.510.040,14 | 352.000,00 | 12.287.050,99 | 78.790.832,21 | 85.745.028,92 |

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

*Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Den Vergütungsbericht nach § 162 AktG haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des oben genannten Vergütungsberichts.

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

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung

des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

❶ Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

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

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

① Sachverhalt und Problemstellung

② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

❶ **Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen**

① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile

an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 34.329 (34,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr eine Zuschreibung in Höhe von T€ 352.

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

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

Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zu ermitteln.

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

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

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

① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von T€ 42.285 (42,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

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

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z.B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden

Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.

② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling& Analytics die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendete Bewertungsmodell auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins 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 Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen.

Das zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, HGB konforme beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

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

*Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Vergütungsbericht nach § 162 AktG, für den zusätzlich auch der Aufsichtsrat verantwortlich ist, als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die

sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstim-

mung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

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

*Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Fair Value REIT_AG_JA+LB_ESEF-2021-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben ent-

haltenen 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 Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF- Unterlagen*

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungs-

handlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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

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

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

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. April 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Januar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

***HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS***

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

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

Berlin, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer

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



Original liegt vor

*Leerseite aus bindetechnischen Gründen*

M4PDF-Engine V20.80