



GESCHÄFTSBERICHT  
2021





**18,4**

in Mio. €  
**MIETERTRÄGE**,  
– 7,7% nach 20,0 Mio. €  
im Jahr 2020

**11,9**

in Mio. €  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten),  
+ 9,3%, nach 10,9 Mio. €  
im Jahr 2020



**0,39**

in €  
**DIVIDENDE**,  
+44,4% gegenüber 2020

## KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2020	31.12.2021
Langfristiges Vermögen (in T€)	297.253	300.125
Kurzfristiges Vermögen (in T€)	24.060	35.394
Bilanzsumme (in T€)	321.313	335.519
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in T€)	159.869	169.642
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,8	50,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in T€)	295.840	294.300
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in T€)	238.749	252.664
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45%) (in %)	80,7	85,9

Immobilienportfolio	31.12.2020	31.12.2021
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	24	20
Marktwerte der Immobilien (in Mio. €)	295,8	294,3
Vertragsmiete p. a. (in Mio. €)	18,7	17,8
Potenzialmiete p. a. (in Mio. €)	20,3	19,4
EPRAs-Leerstandsquote (in %)	8,9	8,6
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,1	5,5
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,3	6,0
<b>Weitere Kennzahlen</b>		
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie* (in €)	11,33	12,02
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	3	4

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



Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALTSVERZEICHNIS

## 2 OBJEKTÜBERSICHT

## 7 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

## 51 KONZERNABSCHLUSS

- 52 Konzernbilanz
- 54 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 55 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 56 Konzernkapitalflussrechnung
- 58 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 59 Konzernanhang
- 107 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 108 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## 116 COMPLIANCE

- 117 Aufsichtsrat und Vorstand
- 120 Bericht des Aufsichtsrats
- 122 Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021
- 123 Erklärung zur Unternehmensführung
- 129 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung des REITG
- 130 Methodik der Immobilienbewertung

## 132 IMPRESSUM





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# OBJEKTÜBERSICHT

		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
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Letzte Sanierung/Modernisierung		2007	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	5.142	21.076	4.226	4.718
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
Veränderung	T€	- 10	110	-	220
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 <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	358	-	2.799	81
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	358	-	2.244	-
Annualisierte Vertragsmiete	T€	665	588	462	496
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	T€	695	588	675	504
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2020	T€	657	556	665	441
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	53,39	56,90	48,69
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	9.430	4.218	4.666	3.608
Anteiliger Marktwert 31.12.2020 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	9.440	4.159	4.666	3.501
Veränderung	T€	- 10,0	58,7	-	107,1
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,3	2,3	3,5	8,1
Vertragsmietenrendite	%	6,03	5,93	4,38	5,63
Potenzialmietenrendite	%	6,38	5,93	6,70	5,73
EPRA-Leerstand	%	4,6	0,0	32,0	1,7
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

\* Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# OBJEKTÜBERSICHT

		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
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	3.246	3.512	8.574	4.134
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
Veränderung	T€	80	130	3.500	2.000
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 <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.791
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	357	-	-	641
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	591	-	-	20
Annualisierte Vertragsmiete	T€	440	36	633	862
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	T€	469	37	633	924
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2020	T€	475	37	822	925
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	100,00	100,00	51,65
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	3.019	2.520	14.300	8.522
Anteiliger Marktwert 31.12.2020 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	2.980	2.390	10.800	7.489
Veränderung	T€	39,0	130,0	3.500,0	1.033,0
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	1,5	4,2	24,0	2,7
Vertragsmietenrendite	%	5,61	-	3,46	4,24
Potenzialmietenrendite	%	6,10	-	3,46	4,64
EPRA-Leerstand	%	6,2	0,0	0,0	6,4
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

\* Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

# OBJEKTÜBERSICHT

		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
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	6.003	14.727	20.482	15.854
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
Veränderung	T€	200	160	100	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 <sup>2</sup>	13.699	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	3.716	5.001	1.240	-
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	3.812	8.160	1.380	-
Annualisierte Vertragsmiete	T€	1.165	351	1.768	716
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	T€	1.541	799	1.849	716
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2020	T€	1.511	803	1.611	706
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	53,39	100,00	53,39	53,39
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	10.197	8.660	12.760	5.659
Anteiliger Marktwert 31.12.2020 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	10.091	8.500	12.707	5.499
Veränderung	T€	106,8	160,0	53,4	160,2
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,8	1,2	2,8	7,1
Vertragsmietenrendite	%	4,60	1,93	6,13	5,68
Potenzialmietenrendite	%	6,83	7,60	6,51	5,68
EPRA-Leerstand	%	26,2	55,7	4,9	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

\* Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# OBJEKTÜBERSICHT

		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
Baujahr		1996	1989	1989	1995
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	2005	-	2016
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	4.705	5.286	7.502	32.020
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
Veränderung	T€	30	-	130	-
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 <sup>2</sup>	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	2.212	162	-	-
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	1.479	162	-	-
Annualisierte Vertragsmiete	T€	543	1.077	329	1.039
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	T€	759	1.094	329	1.039
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2020	T€	676	1.069	328	945
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	53,39	59,95
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	7.180	16.400	2.301	7.494
Anteiliger Marktwert 31.12.2020 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	7.150	16.400	2.232	7.494
Veränderung	T€	30,0	-	69,4	-
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,5	3,9	4,7	1,3
Vertragsmietenrendite	%	5,66	5,64	6,35	7,01
Potenzialmietenrendite	%	8,90	5,75	6,35	7,01
EPRA-Leerstand	%	30,5	1,5	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

\* Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

# OBJEKTÜBERSICHT

OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

		Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 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	
Baujahr		1997	1880	1989	1995	
Letzte Sanierung/Modernisierung		–	1996	–	2016	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	33.255	7.479	1.742	48.840	<b>252.523</b>
Marktwert 31.12.2021	T€	18.400	74.900	2.790	23.100	<b>294.300</b>
Marktwert 31.12.2020	T€	17.700	71.600	2.870	21.800	<b>282.130</b>
Veränderung	T€	700	3.300	-80	1.300	<b>12.170</b>
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	m <sup>2</sup>	10.570	19.307	2.128	17.421	<b>190.427</b>
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	–	245	814	261	<b>17.887</b>
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	–	877	325	261	<b>19.669</b>
Annualisierte Vertragsmiete	T€	1.204	3.943	148	1.324	<b>17.789</b>
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	T€	1.217	3.972	226	1.371	<b>19.438</b>
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2020	T€	1.216	4.367	212	1.353	<b>19.375</b>
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	51,65	100,00	59,95	
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	8.959	38.686	2.790	13.848	
Anteiliger Marktwert 31.12.2020 (Beteiligungsquote 31.12.2021)	T€	8.618	36.981	2.870	13.069	
Veränderung	T€	340,8	1.704,5	-80,0	779,4	
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,6	7,6	7,4	7,5	
Vertragsmietenrendite	%	5,45	4,56	3,75	4,86	
Potenzialmietenrendite	%	5,51	4,56	6,66	5,07	
EPRA-Leerstand	%	1,0	0,7	36,7	3,5	
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–	

\* Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

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





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT (im Folgenden auch FVR AG) 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 <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	358	–	2.799	81
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.791
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	357	–	–	641
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	13.699	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	3.716	5.001	1.240	-
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	2.212	162	–	–
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	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 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2021 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 48

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

		Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26–28	Nordrhein-Westfalen Waltrop Bahnhofstraße 20 a–e	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	<b>SUMME</b>
Gesellschaft		IC15	BBV14	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Handel	Handel	
Marktwert 31.12.2021	T€	18.400	74.900	2.790	23.100	<b>294.300</b>
Marktwert 31.12.2020	T€	17.700	71.600	2.870	21.800	<b>282.130</b>
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	m <sup>2</sup>	10.570	19.307	2.128	17.421	<b>190.427</b>
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	–	245	814	261	<b>17.887</b>
Leerstand 31.12.2020	m <sup>2</sup>	–	877	325	261	<b>19.669</b>
Annualisierte Vertragsmiete	T€	1.204	3.943	148	1.324	<b>17.789</b>
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–	



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 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 Asset-Management.

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 gewichtete 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 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 68.990 m<sup>2</sup>).

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. €.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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 Potenzialmiete, 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 Seite 65).

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 Immobilien 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

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner mittelbar über Tochterunternehmen die Komplementär- und damit Geschäftsführungsfunktion in allen objekt-haltenden 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 auf Seite 59](#) 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‘ & ‚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 immobilien-spezifische 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 Operations 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 setzte 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<sup>2</sup>; das sind gut 23 % mehr als im Vorjahr und lediglich 13 % weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Leerstand an den Topstandorten 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 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 2,6 %.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie stieg der Umsatz des deutschen Einzelhandels von 577,4 Mrd. € im Jahr 2020 auf 586 Mrd. € im Jahr 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 1-a-Lagen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus: Sie reichen 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 immobilien-spezifischen 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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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 1,6 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 1. 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 einzelwertberichtet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die noch nicht einzelwertberichteten 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 immobilienpezifischer 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 immobilienpezifische Aufwendungen	-1.283	0	0	-1.283
<b>Nettomieteträge</b>	<b>15.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.726</b>
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
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>21.608</b>	<b>-8.578</b>	<b>-26</b>	<b>13.004</b>
Nettozinsaufwand	-1.147	0	0	-1.147
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>20.461</b>	<b>-8.578</b>	<b>-26</b>	<b>11.857</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-6.972	2.223	41	-4.708
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>13.489</b>	<b>6.355</b>	<b>15</b>	<b>7.149</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,96	-	-	0,51

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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 immobilienpezifische Aufwendungen	-2.452	0	0	-2.452
<b>Nettomieteträge</b>	<b>15.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.864</b>
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
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9.183</b>	<b>3.003</b>	<b>190</b>	<b>12.376</b>
Nettozinsaufwand	-1.714	0	188	-1.526
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>7.469</b>	<b>3.003</b>	<b>378</b>	<b>10.850</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.371	-604	-136	-4.111
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>4.098</b>	<b>2.399</b>	<b>241</b>	<b>6.739</b>
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 %
<b>Mieterträge</b>	<b>20,0</b>	<b>18,4</b>	<b>-1,5</b>	<b>-8</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4,2	4,3	0,1	2
Betriebs- und Nebenkosten	-5,9	-5,7	0,2	-3
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2,5	-1,3	1,2	-47
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>15,9</b>	<b>15,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1</b>
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	-
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>9,2</b>	<b>21,6</b>	<b>12,4</b>	<b>&gt; 100</b>
Nettozinsaufwand	-1,7	-1,1	0,6	-33
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschafter	-3,4	-7,0	-3,6	> 100
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4,1</b>	<b>13,5</b>	<b>9,4</b>	<b>&gt; 100</b>
<b>Konzernüberschuss je Aktie* (unverwässert/verwässert) (in €)</b>	<b>0,29</b>	<b>0,96</b>	<b>0,67</b>	<b>&gt; 100</b>

\* 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 immobilienpezifischen 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.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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 88 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 Fälligkeitsprofils 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 Fälligestellung 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) in T€	2020	2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.098</b>	<b>13.489</b>
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>9.907</b>	<b>10.170</b>
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>25.828</b>	<b>5.765</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 33.865</b>	<b>- 5.944</b>
Veränderung der liquiden Mittel	1.870	9.991
<b>Liquide Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>18.144</b>	<b>20.014</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>20.014</b>	<b>30.005</b>



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

### 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 auf Seite 75](#) und [auf Seite 130](#).

## AKTIVA

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderung	
	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	–	–
<b>AKTIVA, GESAMT</b>	<b>321.313</b>	<b>100,0</b>	<b>335.519</b>	<b>100,0</b>	<b>14.206</b>	<b>4,4</b>

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 %	in T€	in %	in T€	in %
<b>Eigenkapital</b>						
<b>Mutterunternehmen</b>	<b>159.869</b>	<b>49,8</b>	<b>169.642</b>	<b>50,6</b>	<b>9.773</b>	<b>6,1</b>
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
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>154.734</b>	<b>48,2</b>	<b>158.765</b>	<b>47,3</b>	<b>4.031</b>	<b>2,6</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	6.711	2,1	7.112	2,1	401	6,0
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>161.445</b>	<b>50,2</b>	<b>165.877</b>	<b>49,4</b>	<b>4.432</b>	<b>2,7</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	78.564	24,5	78.632	23,4	68	0,1
<b>PASSIVA, GESAMT</b>	<b>321.313</b>	<b>100</b>	<b>335.519</b>	<b>100</b>	<b>14.206</b>	<b>4,4</b>

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 Teilzahlung 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 Dritte abgegeben haben. Hierbei handelt es sich um Grundschulden in Höhe von 110,7 Mio. € (Vorjahr: 83,8 Mio. €). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf [Seite 87 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>17</b>
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

### 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
<b>Net Asset Value</b>	<b>159.869</b>	<b>169.642</b>
<b>Net Asset Value je Aktie</b>	<b>11,33</b>	<b>12,03</b>



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
<b>Prognosebericht</b>	<b>27</b>
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 Eurozone 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 Arbeitslose.

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 Büovermietungsmarkt 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.

Aufseiten des Logistikvermietungsmarkts 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
<b>Prognosebericht</b>	<b>27</b>
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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-19-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 Netzwerkpflge 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.

<hr/>	
☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
<b>Wirtschaftliche Entwicklung der AG</b>	<b>29</b>
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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€).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 8.144 T€ (Vorjahr: 684 T€) ist im Wesentlichen Erträge aus Sachanlagenverkäufen mit Buchgewinn in Höhe von 7.561 T€ (Vorjahr: 184 T€) und Erträge aus Zuschreibungen von Anlagevermögen in Höhe von 352 T€ (Vorjahr: 413 T€) geprägt.

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.



**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 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.

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 Umsatz und Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 mithilfe 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%igen 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.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## 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 Falsch-  
aussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Darin  
sind die für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft ein-  
geschalteten 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, Konten-  
analysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die regelmäßige Erstellung  
des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS sowie von Objekt-, Fonds- und Port-  
folio-Informationen.

Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der DEMIRE AG, ICIS, der STRABAG  
als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein funktionierendes internes Kontroll-  
system 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 Zugriffs-  
regelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und die Berücksichtigung  
der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschluss-  
prüfer 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 branchen-  
typischen 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 er-  
folgt 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 %, „wahrschein-  
lich“ = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75 % bis 100 %). Die unten im Rahmen  
der Einzelrisiken erfolgte Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Be-  
rücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

### Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

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

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

### **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.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 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 Marktbeurteilung der Immobilien um z. B. 50 Basispunkte 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.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## HAFTUNG

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG haftet als Kommanditist 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 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, so dass derzeit kein Zinsänderungsrisiko besteht.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
<b>Risikobericht</b>	<b>31</b>
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 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. Abstimmungen, 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 **mittelmäÙig** 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 weniger 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
<b>Chancenbericht</b>	<b>38</b>
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 Bestandhalter 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.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 abrufbar. Informationen zu den jeweils aktuellen Vergütungssystemen können ebenfalls auf der Internetseite abgerufen werden unter [www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html](https://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 1. April 2019 bis zum Ablauf des 31. März 2022 zum Vorstandsmitglied bestellt. Das Vorstandsmitglied Herr Tim Brückner wurde per Aufsichtsratsbeschluss am 1. 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](https://www.demire.ag/media/20210428-verguetung-des-vorstands.pdf).

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

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 8. Juli 2020) geregelt – angewendet.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 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 Vorstands 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 Umlagevertrags mit der DEMIRE AG, die in quartalsweisen Raten ausbezahlt wird.
Nebenleistungen	Anteilige Erstattung der Kosten für die Bereitstellung eines Dienstwagens auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags 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 Umlagevertrags.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## 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 1. Januar 2020 jährlich 87.600,00 € brutto und ab dem 1. Januar 2022 90.384,00 €.

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Herr Kevin J. Fuhr beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Dienstwagen seit dem 1. April 2019 jährlich 72.000,00 € brutto. Eine Anpassung zum 1. 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.

### VERSORGUNGS-AUFWAND

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 seiner 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 Geschäftsführermandate 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
<b>GESAMTERSTATTUNG</b>		<b>289.266,36</b>	<b>86.779,91</b>	<b>87.600,00</b>	<b>87.600,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**KEVIN J. FUHR  
VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. 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	12.000,00	12.000,00
<b>GESAMTERSTATTUNG</b>		<b>142.506,36</b>	<b>71.253,18</b>	<b>72.000,00</b>	<b>72.000,00</b>

\* 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**

Aufgrund 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
<b>GESAMTERSTATTUNG</b>		<b>289.266,36</b>	<b>86.779,91</b>	<b>87.600,00</b>	<b>87.600,00</b>


\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**KEVIN J. FUHR  
VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2019**

in € brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	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	12.000,00	12.000,00
<b>GESAMTERSTATTUNG</b>		<b>142.506,36</b>	<b>71.253,18</b>	<b>72.000,00</b>	<b>72.000,00</b>

\* Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
<b>Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft</b>	<b>39</b>
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	48
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## 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 ordentlichem 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 Betrags. 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 Aufsichtsratsstätigkeit 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
	in €	in %	in €	in %	in €
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>					
Frank Hölzle 1.1.2020 – 31.12.2020	10.000,00	56,9	7.575,67	43,1	17.575,67
Ingo Hartlief 1.1.2020 – 31.12.2020	7.500,00	56,9	5.681,75	43,1	13.181,75
Barbara Deisenrieder 25.6.2020 – 31.12.2020	2.589,04	46,7	2.957,62	53,3	5.546,66
<b>INSGESAMT</b>	<b>20.089,04</b>	<b>55,3</b>	<b>16.215,04</b>	<b>44,7</b>	<b>36.304,08</b>
<b>Ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats</b>					
Daniel Zimmer 1.1.2020 – 25.6.2020	2.410,96	57,0	1.816,08	43,0	4.227,04
<b>INSGESAMT</b>	<b>2.410,96</b>	<b>57,0</b>	<b>1.816,08</b>	<b>43,0</b>	<b>4.227,04</b>

**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.

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



**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**

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2021</b>	Gewährte und geschuldete Vergütung 2020	Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
			in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>										
Tim Brückner Seit 1.4.2019	87.600,00	87.600,00	0,00	0	41.925,00	92	45.675,00	100		
Kevin Julian Fuhr Seit 21.3.2019	72.000,00	72.000,00	0,00	0	18.000,00	33	54.000,00	100		
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>										
Frank Schaich 18.9.2007 – 31.3.2017									-90.733,85	-100
Patrick Kaiser 1.11.2016 – 28.2.2018							-319.309,38	-100	85.457,05	
Ralf Kind 4.12.2017 – 10.1.2019					-4.500,00	-100	-103.500,00	-96	108.000,00	100
Stefan Herb 1.3.2018 – 29.3.2019					-16.250,00	-100	-37.916,67	-70	54.166,67	100
Ingo Hartlief 15.1.2019 – 20.5.2019					-35.700,00	-100	35.700,00	100		
<b>Arbeitnehmer</b>										
Ø Arbeitnehmer	71.051,52	70.957,20	94,32	0	281,52	0	12.807,12	-15	14.421,84	20
<b>Ertragsentwicklung</b>										
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: 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	
			in €	in %	in €	in %	in €	in %	in €	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>										
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						
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>										
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
<b>Arbeitnehmer</b>										
Ø Arbeitnehmer	71.051,52	70.957,20	94,32	0	281,52	0	12.807,12	- 15	14.421,84	20
<b>Ertragsentwicklung</b>										
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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
<b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b>	<b>48</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# 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 verfügte 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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
<b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b>	<b>48</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2021 – ungeprüft	39
<b>Sonstige Angaben nach § 315a HGB</b>	<b>48</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

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 ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN**

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

#### **VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS**

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

#### **SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß §312 AKTG**

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung 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



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

52	Konzernbilanz
54	Konzerngewinn- und -verlustrechnung
55	Konzerngesamtergebnisrechnung
56	Konzernkapitalflussrechnung
58	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
59	Konzernanhang
107	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
108	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>Konzernbilanz</b>	<b>52</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

## AKTIVA

in T€	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	E 1.1	45	39
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	295.840	294.300
Finanzielle Vermögenswerte*	E 1.4	615	0
Sonstige Vermögenswerte*	E 1.3	753	5.786
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>297.253</b>	<b>300.125</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	1.486	1.346
Finanzielle Vermögenswerte*	E 1.4	2.340	3.234
Sonstige Vermögenswerte*	E 1.3	220	809
Liquide Mittel	E 1.5	20.014	30.005
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>24.060</b>	<b>35.394</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>E 1.6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>321.313</b>	<b>335.519</b>

\* Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

**Konzernbilanz 52**

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

## PASSIVA

in T€	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>	<b>E 2</b>		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		32.401	42.174
Eigene Anteile		- 398	- 398
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt</b>		<b>159.869</b>	<b>169.642</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>159.869</b>	<b>169.642</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	78.881	82.882
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	75.853	75.883
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	0	0
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>154.734</b>	<b>158.765</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		53	42
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	2.711	2.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	2.313	1.998
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	1.634	2.323
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6.711</b>	<b>7.112</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>321.313</b>	<b>335.519</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

Konzernbilanz 52

**Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54**

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in T€	TZ.	2020	2021
Mieterträge		19.991	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		4.205	4.275
Betriebs- und Nebenkosten		- 5.880	- 5.710
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		- 2.452	- 1.283
<b>Nettomietserträge</b>	<b>D 1</b>	<b>15.864</b>	<b>15.726</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		29.388	15.985
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		- 30.157	- 13.859
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>D 2</b>	<b>- 769</b>	<b>2.126</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>D 3</b>	<b>- 2.234</b>	<b>6.452</b>
Wertminderungen von Forderungen	D 4	- 1.127	- 85
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	423	586
Allgemeine Verwaltungskosten	D 6	- 2.947	- 2.873
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	- 26	- 324
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>9.183</b>	<b>21.608</b>
Finanzerträge		4	0
Finanzaufwendungen		- 1.717	- 1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 3.371	- 6.972
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 8</b>	<b>- 5.084</b>	<b>- 8.119</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>4.098</b>	<b>13.489</b>
<b>Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>D 9</b>	<b>0,29</b>	<b>0,96</b>



☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
<b>Konzerngesamt- ergebnisrechnung</b>	<b>55</b>
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in T€	2020	2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.098</b>	<b>13.489</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.098</b>	<b>13.489</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

**Konzernkapitalflussrechnung 56**

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108


COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in T€		31.12.2020	31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>4.098</b>	<b>13.489</b>
	Finanzaufwendungen	D 8 1.717	1.147
	Finanzerträge	D 8 -4	0
	Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8 3.371	6.972
	Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3 -967	55
	Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3 -208	-1.439
	Veränderung der Rückstellungen	16	-11
	Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4 -31	-515
	Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4 -282	2
	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2 769	-2.126
	Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3 2.234	-6.452
	Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen	-1.706	-1.133
	Zinseinzahlungen	4	0
	Abschreibungen und Wertminderungen	1.152	193
	Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-256	-13
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>9.907</b>	<b>10.170</b>
	Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	-1.433	-10.210
	Nettoerlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	27.261	15.975
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>25.828</b>	<b>5.765</b>

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>56</b>
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in T€		31.12.2020	<b>31.12.2021</b>
		- 268	- 190
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter		- 268	- 190
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	- 2.273	- 1.666
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 159	- 355
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	27.425	2.700
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	- 54.942	- 2.645
Dividendenzahlungen		- 3.648	- 3.788
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 33.865</b>	<b>- 5.944</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>1.870</b>	<b>9.991</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	18.144	20.014
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>E 1.4</b>	<b>20.014</b>	<b>30.005</b>

Bezüglich weiterer Angaben, die für die Kapitalflussrechnung von Bedeutung sind, wird auf folgende Kapitel im Anhang verwiesen:  
Überleitung Finanzverbindlichkeiten, Finanzschulden, Zahlungsmittel verwiesen.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

**Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58**

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
<b>1.1.2021</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>32.401</b>	<b>159.869</b>
Konzernergebnis				13.489	13.489
Dividendenzahlungen				- 3.788	- 3.788
Sonstige Veränderungen				72	72
<b>31.12.2021</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>42.174</b>	<b>169.642</b>
<b>1.1.2020</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>31.699</b>	<b>159.167</b>
Konzernergebnis				4.098	4.098
Dividendenzahlungen				- 3.648	- 3.648
Sonstige Veränderungen				252	252
<b>31.12.2020</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>32.401</b>	<b>159.869</b>

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# KONZERNANHANG

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

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Grundlagen der Aufstellung

Die Fair Value REIT AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der FVR AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Würmstraße 13a in 82166 Gräfelfing. Die FVR AG ist seit dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen (bis 17. August 2020 im Handelsregister beim Amtsgericht München, Abteilung B unter der Nr. 168882).

Zum 31. Dezember 2021 gehören dem Konzernkreis (neben der FVR AG als Mutterunternehmen) die im [Abschnitt B. \(Tabelle Konsolidierungskreis\)](#) aufgelisteten Gesellschaften.

Als Immobilienbestandhalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die FVR AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften.

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

Der Konzernabschluss der FVR AG für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt:

So wurde der langfristige Bilanzposten „Sonstige Forderungen und Vermögenswerte“ mit 1.368 T€ aufgelöst und auf die Posten „Finanzielle Vermögenswerte“ (615 T€) und „Sonstige Vermögenswerte“ (753 T€) aufgeteilt. Im gleichen Zug wurde der kurzfristige Bilanzposten „Sonstige Forderungen und Vermögenswerte“ mit 2.560 T€ aufgelöst und auf die Posten „Finanzielle Vermögenswerte“ (2.340 T€) und „Sonstige Vermögenswerte“ (220 T€) aufgeteilt.

Der Posten „Sonstige Vermögenswerte“ beinhaltet nun nur noch nichtfinanzielle Vermögenswerte.

Entsprechend wurden auch die Erläuterungsangaben/-tabellen und die Segmentberichterstattung im Konzernanhang angepasst. Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgt durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 16. März 2022.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

### 2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2021 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2020. Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmals angewendet.

#### ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2021 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IFRS 7, IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 und IAS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 (ausgegeben am 27. August 2020)	13. Januar 2021	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 4	Versicherungsverträge – Verlängerung der Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 (ausgegeben am 25. Juni 2020)	15. Dezember 2020	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Änderungen des IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen (ausgegeben am 31. März 2021)	30. August 2021	1. April 2021	keine Auswirkungen

Änderungen an IFRS 7, IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 und IAS 16 gewähren bestimmte Erleichterungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen im Zusammenhang mit der Reform der Referenzzinssätze. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.

Bei den Änderungen von IFRS 16 handelt es sich um Erleichterungsmaßnahmen für Leasingnehmer bei Änderungen von Mietkonzessionen aufgrund der COVID-19-Pandemie. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2021 verpflichtend anzuwenden:

### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 16	Sachanlagevermögen: Einnahmen vor Erreichen der beabsichtigten Nutzung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das konzeptionelle Rahmenwerk	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	19. November 2021	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen 2018 – 2020	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine wesentlichen Auswirkungen

Änderungen an IAS 16, IFRS 3, IAS 37 und IFRS 17 werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG haben.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die FVR AG keinen Gebrauch.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

**KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (ausgegeben am 23. Januar 2020 bzw. 15. Juli 2020)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (veröffentlicht am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von Bilanzierungsschätzungen (ausgegeben am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer Transaktion (veröffentlicht am 7. Mai 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge: erstmalige Anwendung von IFRS 17- und IFRS 9-Vergleichsinformationen (veröffentlicht am 9. Dezember 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert

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



---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

### 3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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


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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

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

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

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung der Kontrolle des Konzerns. Die Stimmrechte an der Gesellschaft IC 15 sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer das Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50% liegt, stellt die FVR AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung gemäß IFRS 10 führt zu dem Ergebnis, dass die FVR AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnimmt. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die FVR AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50% der abgegebenen Stimmen kommt. Daneben erhält die FVR AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

### Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FVR AG und ihrer Tochtergesellschaften.

Die FVR AG beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann und nur dann, wenn sie alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

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

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Besitzt die FVR AG keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbare Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen unter anderem: vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten, Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren, Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns.

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

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

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

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

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

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

**STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL**

in %		31.12.2020	31.12.2021
	GP Value Management GmbH, München	„GPVM“ 100,00	100,00
	BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV06“ 100,00	100,00
	BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV10“ 100,00	100,00
	BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	„FV14“ 100,00	100,00
	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, i.L. München	„IC 07“ 78,16	0,00
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“ 59,94	59,95
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“ 54,28	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“ 53,07	53,39
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“ 51,27	51,65
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“ 48,34	48,69

**ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND  
STRUKTURVERÄNDERUNGEN**

In der Vorperiode wurde die Gesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München, aufgrund der Liquidation entkonsolidiert. Der IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München, wurde aufgrund der Unwesentlichkeit für den Konzern entkonsolidiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Gesellschaft abschließend liquidiert. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**Angaben gemäß IFRS 12**

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

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

**STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL DER NICHT-  
BEHERRSCHENDEN MINDERHEITSGESSELLSCHAFTERN**


in %		31.12.2020	31.12.2021
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	59,94	59,95
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“	54,28	56,90
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	53,07	53,39
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	51,27	51,65
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,34	48,69

Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr –6.792 T€ (Vorjahr: –3.371 T€). Nähere Informationen können [Kapitel E 2.2](#) entnommen werden. Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

2021 in T€	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	6.050	1.210	3.124	4.823	1.900
Langfristige Vermögenswerte	35.600	8.227	66.022	94.547	32.009
Kurzfristige Verbindlichkeiten	651	214	2.686	1.632	523
Langfristige Verbindlichkeiten	8.332	1.636	23.815	29.324	5.551
Ausschüttungen an die nichtbeherrschenden Minderheitsgesellschafter	358	0	619	267	552
Umsatzerlöse	2.701	700	5.500	6.453	2.452

2020 in T€	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	5.606	1.231	1.833	7.552	2.077
Langfristige Vermögenswerte	34.300	8.227	65.790	86.637	31.010
Kurzfristige Verbindlichkeiten*	652	253	2.534	1.330	686
Langfristige Verbindlichkeiten*	8.773	1.779	23.927	30.430	5.831
Ausschüttungen an die nichtbeherrschenden Minderheitsgesellschafter	369	0	0	809	559
Umsatzerlöse	2.650	559	6.283	6.610	2.484

\* Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>
<hr/>	

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet. Für Details verweisen wir auf [Abschnitt G. Sonstige Angaben > 1. Finanzinstrumente](#).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Diese werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst. Nach dem erstmaligen Ansatz werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzinstrumente werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

Für Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie für Leasingforderungen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5 das vereinfachte Modell (simplified approach) der erwarteten Kreditverluste über die Gesamtlaufzeit angewendet. Um den Expected Credit Loss bzw. die Wertminderung zu bestimmen, werden angemessene und belastbare Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und Prognosen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand ermittelt. Im vereinfachten Modell werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis von Kreditrisikomerkmale zusammengefasst. Die erwarteten Ausfallquoten beruhen auf den Zahlungsprofilen der letzten fünf Jahre vor dem Bilanzstichtag. Daneben werden Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und einer individuellen Überprüfung unterzogen. In der Regel gibt es bereits Korrespondenz mit dem Mieter oder die offene Forderung unterliegt einem Rechtsstreit oder es wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet. Auf Basis der vorliegenden Informationen erfolgt eine individuelle Einschätzung des Ausfallrisikos der Forderung und es erfolgt die Bildung einer Einzelwertberichtigung (EWB).

Das Modell wird nur für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angewendet. Für die übrigen Vermögenswerte, Zahlungsmittel und sonstige finanzielle Vermögenswerte, die im Anwendungsbereich des geänderten Wertminderungsmodells von IFRS 9 sind und die dem allgemeinen Ansatz unterliegen, werden zur Bemessung der erwarteten Verluste auf finanzielle Vermögenswerte auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale entsprechend zusammengefasst bzw. individuelle Ausfallinformationen sowie bestehende Sicherheiten herangezogen. In der Berichtsperiode wurde, wie auch in der Vergleichsperiode, aus Wesentlichkeitsaspekten auf die Bildung von Wertberichtigungen für diese Posten verzichtet.

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt. Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

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

Neben den einschlägigen Standards spielt das Thema Environmental, Social und Governance (ESG) eine immer wichtigere Rolle bei den Überlegungen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Die FVR AG beobachtet die Entwicklung hierbei stetig und untersucht die Auswirkungen auf die IFRS-Berichterstattung. Um künftige Auswirkungen schätzen zu können, nimmt die FVR AG zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vor. Darüber hinaus werden Schritte definiert, mit denen das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickelt wird. Daneben beschäftigt sich die FVR AG gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten.

Im Zuge der Umgestaltung des Konzernabschlusses der FVR AG wurde die Struktur der Konzernbilanz angepasst. So werden die finanziellen Vermögenswerte und sonstigen Vermögenswerte separat und nicht mehr unter sonstige Forderungen und Vermögenswerte dargestellt. Zudem erfolgte eine Aufteilung dieser Posten in kurzfristig und langfristig. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Des Weiteren wurden die Angaben im Konzernanhang überarbeitet, um eine übersichtlichere Darstellung der Informationen zu gewährleisten.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

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

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

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

### 2021

in T€	Erlöse aus Nebenkosten	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	15.985
Zeitraum	4.275	0
<b>SUMME</b>	<b>4.275</b>	<b>15.985</b>

### 2020

in T€	Erlöse aus Nebenkosten	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	29.388
Zeitraum	4.205	0
<b>SUMME</b>	<b>4.205</b>	<b>29.388</b>

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

### 1. Nettomieteträge

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag 8,60 € (Vorjahr: 8,35 €). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete pro m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr (8,35 €) ergibt sich durch die Verkäufe der Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam.

Objekts in Eisenhüttenstadt sowie aus dem Abgang des Objekts in Genthin mit Nutzen-Lasten-Wechsel im Januar 2020.

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 7

Die Nettomietenerträge in Höhe von 15.726 T€ (Vorjahr: 15.864 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

Zudem sorgten geringere Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr für einen Rückgang der sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen von – 2.452 T€ auf – 1.283 T€.

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 54

Konzerngesamtergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 108

in T€	2020	2021
Mietenerträge	19.991	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.205	4.275
Betriebs- und Nebenkosten	– 5.880	– 5.710
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	– 2.452	– 1.283
<b>NETTOMIETERTRÄGE, GESAMT</b>	<b>15.864</b>	<b>15.726</b>

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

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

Der Rückgang der Mieterträge auf 18.444 T€ (Vorjahr: 19.991 T€), der sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen (– 1.283 T€; Vorjahr – 2.452 T€) sowie der Betriebs- und Nebenkosten auf – 5.710 T€ (Vorjahr: – 5.880 T€) resultiert im Wesentlichen aus den Abgängen der in der Berichtsperiode veräußerten Objekte in Köln und Barmstedt. Die Objekte Bad Bramstedt und Potsdam sind erst am Ende der Berichtsperiode abgegangen und haben daher noch vollständig zum Ergebnis der Nettomietenerträge beigetragen.

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN**

in T€	2020	2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	199	248
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>199</b>	<b>248</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	31	5
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>31</b>	<b>5</b>

Vertragsvermögenswerte umfassen Nebenkostenleistungen des FVR-Konzerns an den Mieter.

Die Vertragsverbindlichkeiten umfassen bereits geleistete Zahlungen durch den Mieter für noch ausstehende Nebenkostenleistungen.

In der Vergleichsperiode resultierte der Rückgang der Mieterträge im Wesentlichen aus dem Abgang des direkt zu Beginn des zweiten Quartals 2020 veräußerten

In der Berichtsperiode wurden Wertberichtigungen auf Betriebskosten in Höhe von 70 T€ (Vorjahr: 118 T€) vorgenommen.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 2.126 T€ (Vorjahr: – 769 T€).

Die veräußerten Liegenschaften sind die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam. Es handelt sich ausschließlich um Immobilien aus dem Direktbesitz, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurden (Vorjahr: zwei Immobilien aus Direktbesitz und zwei von Tochterunternehmen).

Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist im Wesentlichen mit 1.179 T€ auf den Verkauf der Immobilie in Potsdam und mit 899 T€ auf den Verkauf der Immobilie in Köln zurückzuführen.

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

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


Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2021 6.452 T€ (Vorjahr: – 2.234 T€).

Das Bewertungsergebnis im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf erzielte Vermietungserfolge und getätigte CapEx-Investitionen zurückzuführen. In Rostock wurden im Jahr 2021 mehr als 4.900 T€ investiert. Nach Berücksichtigung von gegenläufigen Effekten führt dies zu einer Aufwertung von 2.543 T€. Vertragsverlängerungen in Quickborn und Neuvertragsabschlüsse in Chemnitz und Dresden, Königsbrucker

Straße, führen ebenfalls zu einer Erhöhung der Marktwerte zum Stichtag 31. Dezember 2021. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, einer Reduzierung der Leerstände und zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte. Der Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 hat und wird weiterhin viele Aspekte des täglichen Lebens und der Weltwirtschaft beeinflussen – einige Immobilienmärkte haben im Jahr 2020 eine geringere Transaktionsaktivität und Liquidität erfahren und sich im Jahr 2021 teilweise erholt. Reise-, Bewegungs- und Betriebsbeschränkungen wurden im ersten Halbjahr 2021 umgesetzt, welche zu Umsatzeinbußen im Einzelhandel, Gastronomie und der Hotellerie geführt haben. Etwaige Mietausfälle und Reduktionen der Mietzahlungsverpflichtungen wurden in der Bewertung berücksichtigt. Allerdings gab es auch Profiteure während der Pandemie. Insbesondere Lebensmittel geankerter Einzelhandel hat sich weiterhin positiv entwickelt, was sich durch gestiegene Spitzenrenditen am Markt widerspiegelt. Des Weiteren haben sich die Büromärkte grundsätzlich als stabil erwiesen.

Die Pandemie und die Maßnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 beeinträchtigen weiterhin die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit. Zum Bewertungsstichtag waren die Immobilienmärkte größtenteils wieder funktionsfähig. Das Transaktionsvolumen und andere relevante Marktdaten liegen auf einem Niveau, auf dem ein ausreichendes Maß an Marktnachweisen vorhanden ist, die als Grundlage für Wertgutachten dienen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen, unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills). Zu Details des Bewertungsverfahrens wird auf [Abschnitt E.1.2.](#) verwiesen. Eine Einzelaufstellung des Immobilienbestands des Konzerns und der Wertänderungen kann dem [Abschnitt „Objektübersicht“ \(ab Seite 2\)](#) entnommen werden.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

#### 4. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode 85 T€ (Vorjahr: 1.127 T€).

In der Vergleichsperiode entfielen Wertminderungen von Forderungen in Höhe von 824 T€ auf einen Mieter aus der Hotelbranche, über dessen Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Die in der Berichtsperiode sowie in der Vergleichsperiode angefallenen Wertminderungen wurden der Ebene 1 zugeordnet. Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (→ [Abschnitt C.](#)) dargestellt.

#### 5. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2020	2021
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	96	226
Schadensersatzzahlungen	0	180
Versicherungsentschädigungen	128	86
Kostenerstattungen	18	26
Verzugszinsen für verspäteten Kaufpreiseingang einer verkauften Immobilie	48	0
Sonstige periodenfremde Erträge	46	0
Erträge aus Auseinandersetzungsguthaben	14	0
Übrige	73	68
<b>GESAMT</b>	<b>423</b>	<b>586</b>

Im Berichtsjahr wurden Altverbindlichkeiten in Höhe von 226 T€ aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: 96 T€).

Die Schadensersatzzahlungen beinhalten u. a. einen größeren Effekt in Höhe von 150 T€ resultierend aus einem Vergleich eines Rechtsstreits mit einem ehemaligen Pächter.

Die Versicherungsentschädigungen beinhalten u. a. größere Effekte aus einer Dachreparatur und Schneeberäumung aufgrund von Schneelasten in Höhe von 45 T€.

In der Vergleichsperiode beinhalten die Versicherungsentschädigungen u. a. einen größeren Effekt aus einem Wasserschaden in Chemnitz in Höhe von 50 T€.

Im Vorjahr wurden Verzugszinsen für den verspäteten Kaufpreiseingang der verkauften Immobilie in Eisenhüttenstadt in Höhe von 48 T€ realisiert.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 6. Allgemeine Verwaltungskosten

Allgemeine Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	in T€	2020	2021
Abschluss- und Prüfungskosten		- 631	- 791
Fondsverwaltungsgebühren		- 642	- 486
Rechts- und Beratungskosten		- 283	- 429
Personalaufwand		- 291	- 287
Treuhandgebühren		- 184	- 225
Umlage Vorstandsvergütung		- 160	- 160
Nicht abziehbare Vorsteuer		- 143	- 160
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs		- 50	- 54
Wertgutachten		- 33	- 51
Vergütung des Aufsichtsrats		- 39	- 44
Raumkosten/Bürokosten		- 60	- 39
Versicherungen		- 35	- 38
Aufwendungen für Werbung		- 39	- 34
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen		- 56	- 32
Aufwendungen für Investor Relations		- 40	- 13
Übrige		- 261	- 30
<b>GESAMT</b>		<b>- 2.947</b>	<b>- 2.873</b>

Die gestiegenen Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Kosten für die Überarbeitung von Datenräumen für die Bestandsimmobilien.

Die Abschluss- und Prüfungskosten betreffen mit 244 T€ (Vorjahr: 154 T€) Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung sowie mit 534 T€ (Vorjahr: 477 T€) Aufwendungen für die Erstellung der Abschlüsse (inkl. der Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEMIRE).

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	in T€	2020	2021
Aufwendungen Besserungsschein		0	- 315
Übrige		- 26	- 9
<b>GESAMT</b>		<b>- 26</b>	<b>- 324</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen auf Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Besserungsschein (315 T€) zurückzuführen, welche aus dem Verkauf eines Objekts in Eisenhüttenstadt resultieren.

## 8. Finanzergebnis

	in T€	2020	2021
Finanzerträge		4	0
Finanzaufwendungen		- 1.717	- 1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 3.371	- 6.972
<b>FINANZERGEBNIS</b>		<b>- 5.084</b>	<b>- 8.119</b>

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von - 6.972 T€ (Vorjahr: - 3.371 T€) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der FVR AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus positiven Bewertungsergebnissen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften sowie geringeren Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

KonzernEigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

	2020	2021
Konzernergebnis (in T€)	4.098	13.489
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in T€)	4.098	13.489
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in €)</b>	<b>0,29/0,29</b>	<b>0,96/0,96</b>

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien geteilt. Verwässerungseffekte bestanden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr nicht. Auch kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode insbesondere aufgrund der positiven Verkaufsergebnisse sowie der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gestiegen.

## 10. Personalaufwand

in T€	2020	2021
Gehälter	- 241	- 239
Soziale Abgaben	- 50	- 48
<b>PERSONALAUFWAND, GESAMT</b>	<b>- 291</b>	<b>- 287</b>

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurden vier Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: drei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand vier.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. Aktiva

#### 1.1 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 10 Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2021 39 T€ (Vorjahr: 45 T€). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von – 8 T€ (Vorjahr: 7 T€) werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.


#### 1.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

#### Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“) und den RICS Valuation Global Standards 2020 („Red Book“, Stand Juli 2020) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns werden, mit der Ausnahme des Grundstücks in Chemnitz, Hartmann Str. 1, bei dem das Liquidationswertverfahren (Bodenrichtwert zzgl. der vertraglich gesicherten Mieten) herangezogen wird, nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Das Discounted-Cashflow-Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme. Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Detailbetrachtungszeitraums jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

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

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen.

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien wurden für die Berichts- und die Vergleichsperiode durch Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) ermittelt.

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

	31.12.2020	<b>31.12.2021</b>
Durchschnittliche Marktmiete (in € pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	98,54	101,91
Spannbreite der Marktmiete (in € pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	42,73 – 226,20	45,39 – 220,68
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	206.084,00	190.415,72
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	19.996,00	18.098,58
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	8,89	8,60
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	9,70	9,50
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0 – 74,6	0 – 45,7
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,10	5,50

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

Die abgeschlossenen Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von – 13.200 T€ (Vorjahr: – 13.000 T€) bzw. + 13.100 T€ (Vorjahr: + 12.700 T€) führen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m<sup>2</sup> und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

Vertragsmieten in €		31.12.2020	31.12.2021
	Min.	6,29	6,28
	Max.	9,52	9,69
Büro	<b>Durchschnitt</b>	<b>8,02</b>	<b>8,16</b>
	Min.	4,00	4,00
	Max.	17,57	17,24
Handel	<b>Durchschnitt</b>	<b>9,71</b>	<b>9,76</b>
	Min.	3,16	4,57
	Max.	10,06	9,95
Sonstiges	<b>Durchschnitt</b>	<b>4,75</b>	<b>4,78</b>
	Min.	3,16	4,00
	Max.	17,57	17,24
Gesamt	<b>Durchschnitt</b>	<b>8,35</b>	<b>8,60</b>

**Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten**

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

in %*	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Büro	5,25 – 6,75	4,75 – 6,75	4,25 – 6,50	4,00 – 6,50
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,89</b>	<b>5,72</b>	<b>5,41</b>	<b>5,47</b>
Handel	5,20 – 7,25	5,15 – 6,80	4,75 – 6,00	4,75 – 6,00
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,65</b>	<b>5,53</b>	<b>5,22</b>	<b>5,22</b>
Sonstiges	5,00 – 6,5	4,50 – 6,50	3,0 – 6,75	3,00 – 6,75
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>4,76</b>	<b>5,34</b>	<b>5,78</b>	<b>5,06</b>

\* Kapitalisierungsraten/Diskontierungsraten; Quelle: Immobiliengutachten Savills 2021, 2020

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 50 Basispunkte nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 5,5 % unter (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,2 %) bis rund 6,6 % (Vorjahr: 50 Basispunkte, 6,1 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2021. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 15.900 T€ (Vorjahr: 15.500 T€) verschlechtern oder um rund 19.300 T€ (Vorjahr: 18.200 T€) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4,5 % unter (Vorjahr: 4,4 %) oder um rund 4,5 % (Vorjahr: 4,3 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2021. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund 13.200 T€ (Vorjahr: 13.000 T€) verschlechtern oder um rund 13.100 T€ (Vorjahr: 12.700 T€) verbessern.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**ENTWICKLUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN**

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Zeitwert am 1.1.2021</b>	<b>71.260</b>	<b>224.580</b>	<b>295.840</b>
Zugänge	2.171	3.658	5.829
Abgänge	- 13.821	0	- 13.821
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.759	5.066	6.825
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 90	- 283	- 373
<b>Zeitwert am 31.12.2021</b>	<b>61.280</b>	<b>233.020</b>	<b>294.300</b>
<b>Zeitwert am 1.1.2020</b>	<b>73.500</b>	<b>252.030</b>	<b>325.530</b>
Zugänge	67	582	649
Abgänge	- 610	- 27.500	- 28.110
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.000	1.052	2.052
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 2.697	- 1.584	- 4.281
<b>Zeitwert am 31.12.2020</b>	<b>71.260</b>	<b>224.580</b>	<b>295.840</b>

Zum 31. Dezember 2021 besteht das Gesamtportfolio, welches als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wird, aus 20 (Vorjahr: 24) Objekten.

Im Berichtsjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam veräußert.

In der Vergleichsperiode wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Objekte in Eisenhüttenstadt, Appen und Meschede veräußert.

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2021 insgesamt in Höhe von 4.413 T€ (Vorjahr: 13.619 T€). 995 T€ entfallen hiervon auf Baukostenzuschüsse, Instandhaltungen und Baumaßnahmen für ein Hotel in Dresden sowie 1.487 T€ auf einen FF&E-Zuschuss für ein Hotel in Rostock.

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment) haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung keine permanente Verbindung zur Immobilie. Es gibt aber auch Hotelinventar, dass zum FF&E Hotel gehört und mit dem Objekt fest verbunden ist und zwar, wenn dies für den Hotelbetrieb unabdingbar ist wie bspw. in der Küche die Abluftreinigung.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

### 1.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen und Vermögenswerten zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in T€	31.12.2020 brutto	Wertberichtigung	31.12.2020 netto	31.12.2021 brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.196	- 1.710	1.486	2.809	- 1.463	1.346
<b>Gesamt-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.196</b>	<b>- 1.710</b>	<b>1.486</b>	<b>2.809</b>	<b>- 1.463</b>	<b>1.346</b>
Aktivierung von Mietanreizen	753	0	753	5.786	0	5.786
Umsatzsteuer	94	0	94	373	0	373
Steuererstattungsansprüche	0	0	0	47	0	47
Übrige*	126	0	126	389	0	389
<b>Gesamt sonstige Vermögenswerte*</b>	<b>973</b>	<b>0</b>	<b>973</b>	<b>6.595</b>	<b>0</b>	<b>6.595</b>
<b>GESAMT*</b>	<b>4.169</b>	<b>- 1.710</b>	<b>2.459</b>	<b>9.404</b>	<b>- 1.463</b>	<b>7.941</b>

\* Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.

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

Die Bruttoforderungen sowie sonstigen Vermögenswerte haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5.235 T€ erhöht. Grund hierfür sind im Wesentlichen aktivierte Mietanreize. Wertberichtigungen bestehen ausschließlich aus Einzelwertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

Überleitung Wertberichtigungen in T€	2020	2021
<b>Wertberichtigung gemäß IFRS 9 zum Beginn der Periode</b>	<b>497</b>	<b>1.710</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	1.521	320
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	-253	-523
Inanspruchnahme	-55	-44
<b>Wertberichtigung gemäß IFRS 9 zum Ende der Periode</b>	<b>1.710</b>	<b>1.463</b>

Die Aufwendungen aus der Erfassung der Wertberichtigungen werden im GuV-Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen. Die in der Berichtsperiode erfassten Wertminderungen in Höhe von 1.463 T€ (Vorjahr: 1.710 T€) wurden in Form von EWB gebildet. Trotz zunächst steigender Mietausfälle aufgrund von COVID-19 konnten im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 die Mietzahlungen stabilisiert werden. Die wesentlichen Wertminderungen stellen sich wie folgt dar: 815 T€ (Vorjahr: 824 T€) betreffen einen Mieter aus der Hotelbranche, welcher vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie ein Insolvenzverfahren durchläuft. Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Hotelbetreiber betragen zum Stichtag 1.006 T€. Die übrigen Wertminderungen in Höhe von 648 T€ (Vorjahr: 886 T€) verteilen sich über das Gesamtportfolio und beziehen sich auf einen Bruttoforderungsbetrag von 1.933 T€ (Vorjahr: 2.298 T€).

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

**1.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die Finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 3.234 T€ (Vorjahr: 2.955 T€) setzen sich wie folgt zusammen:


in T€	31.12.2020 brutto	31.12.2020 netto	31.12.2021 brutto	31.12.2021 netto
Sparbrief	2.000	2.000	2.000	2.000
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	615	615	615	615
Forderung aus einem Rechtsstreit	0	0	274	274
Treuhandkonten*	101	101	108	108
Hinterlegte Sicherheit	8	8	8	8
Übrige	231	231	229	229
<b>GESAMT</b>	<b>2.955</b>	<b>2.955</b>	<b>3.234</b>	<b>3.234</b>

\* Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.

Bei dem Sparbrief handelt es sich um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit Fälligkeit zum 27. November 2022 und einem fixen Zinssatz von 0,010 % p. a.

Die Forderung aus dem Besserungsschein in Höhe von 615 T€ (Vorjahr: 615 T€) resultiert aus dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ebenfalls einem Expected-Credit-Loss-Modell unterzogen und auf Wertberichtigungsbedarf untersucht. Sowohl in der Berichtsperiode als auch in der Vergleichsperiode wurde aufgrund von geringer Wesentlichkeit keine Wertberichtigung durchgeführt. Die Ermittlung der Wertminderungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (➔ [Abschnitt C.](#)) dargestellt.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>
<hr/>	

## 1.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel in Höhe von 30.005 T€ (Vorjahr: 20.014 T€) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

Hiervon ist zum 31. Dezember 2021 ein Betrag in Höhe von 3.086 T€ für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegt einer Verfügungsbeschränkung (Vorjahr: 6.735 T€). Darüber hinaus werden in den übrigen finanziellen Vermögenswerten verpfändete Bankguthaben in Höhe von 200 T€ (Vorjahr: 200 T€) ausgewiesen.

## 1.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

Zum Bilanzstichtag werden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten (Vorjahr: 0 T€).

## 2. Passiva

### 2.1 EIGENKAPITAL

#### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hielt die FVR AG unverändert 81.310 (Vorjahr: 81.310) eigene Aktien, im Umlauf befinden sich damit 14.029.013 Aktien (Vorjahr: 14.029.013 Aktien).

#### Genehmigtes Kapital 2020

Das Genehmigte Kapital 2020 hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert:

in T€	2020	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>14.110</b>	<b>14.110</b>
Nutzung des genehmigten Kapitals	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>14.110</b>	<b>14.110</b>

Die Hauptversammlung hat am 25. Juni 2020 die Aufhebung des genehmigten Kapitals 2015 und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2020 beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 das Grundkapital einmal oder mehrfach im Umfang von bis zu 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu insgesamt 7.055.161 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden. Bis zum Stichtag wurde das Genehmigte Kapital 2020 nicht genutzt.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

### Bedingtes Kapital 2020

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat das Grundkapital um 14.110.322,00 € durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Der Vorstand wird 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 Gewinn-schuldverschreibungen oder Kombinationen dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 250.000.000,00 € zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 14.110.322,00 € nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde das Bedingte Kapital 2020 nicht genutzt.

### Kapitalrücklage

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

### Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 42.174 T€ (Vorjahr: 32.401 T€). Sie erhöhte sich aufgrund des erwirtschafteten positiven Periodenergebnisses im Berichtsjahr um 13.489 T€ (Vorjahr: 4.098 T€) sowie aufgrund des Unterschiedsbetrags aus dem Kaufpreis und Abgang der Minderheitenanteile an BBV 14, BBV 10, IC15 und IC 12 in Höhe von 72 T€ (Vorjahr: 252 T€).

Im Geschäftsjahr wird eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von 3.589 T€ (Vorjahr: 0 T€) gebildet. Die Rücklage entspricht 50% der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien Köln und Potsdam im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Einstellung erfolgt aus dem Bilanzgewinn vor Ergebnisverwendung, sodass keine Zustimmung der Hauptversammlung erforderlich ist. Der Ausweis der Rücklage erfolgt unter den anderen Gewinnrücklagen. Soweit die Rücklage nicht von den Anschaffungs- und Herstellungskosten von im ersten oder zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahr angeschafftem oder hergestelltem unbeweglichen Vermögen abgezogen wird, ist die Rücklage bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und erhöht im Jahr der Auflösung den ausschüttungsfähigen Betrag.

### Bilanzgewinn nach HGB

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2022 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,39 € (Vorjahr: 0,27 €) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also 5.471.315,07 € (Vorjahr: 3.787.833,51 €) auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2021 in Höhe von 562.756,36 € (Vorjahr: 1.972.789,03 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07 € (Vorjahr: 3.787.833,51 €) entspricht rund 90,67% (Vorjahr: 91,59%) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

### Eigene Anteile

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2020 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Von diesem Beschluss wurde bis zum Stichtag kein Gebrauch gemacht, die 81.310 eigenen Anteile haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

Die Anzahl der eigenen Aktien hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

in T€	2020	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>81.310</b>	<b>81.310</b>
Veränderung	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>81.310</b>	<b>81.310</b>

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108


**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN**

in T€	IC 07	BBV 06	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 10	BBV 14	<b>GESAMT</b>
<b>Stand am 1. Januar 2020</b>	<b>236</b>	<b>330</b>	<b>12.271</b>	<b>3.480</b>	<b>13.060</b>	<b>18.996</b>	<b>30.309</b>	<b>78.682</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	-17	3	721	-75	1.189	598	952	3.371
Zugang/Abgang	-5	-11	-417	-25	-119	-277	-44	-898
Auszahlungen	-214	-322	-369	0	-559	0	-809	-2.273
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.206</b>	<b>3.380</b>	<b>13.571</b>	<b>19.317</b>	<b>30.408</b>	<b>78.881</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	0	0	1.233	69	1.200	1.308	3.161	6.971
Zugang/Abgang	0	0	-10	-180	64	-182	-866	-1.174
Auszahlungen	0	0	-358	0	-552	-619	-267	-1.796
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.071</b>	<b>3.269</b>	<b>14.283</b>	<b>19.824</b>	<b>32.435</b>	<b>82.882</b>

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

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## 2.3 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

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

in T€	31.12.2020	31.12.2021
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	75.853	75.883
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>75.853</b>	<b>75.883</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.711	2.749
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.711</b>	<b>2.749</b>
<b>SUMME FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>78.564</b>	<b>78.632</b>

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns blieben mit 78.632 T€ (Vorjahr: 78.564 T€) konstant, da im Berichtszeitraum die finale Teilauszahlung eines Darlehens über 2.700 T€ die planmäßige Tilgungsleistung von 2.645 T€ aufwog. Von den Finanzverbindlichkeiten sind 2.749 T€ (Vorjahr: 2.711 T€) innerhalb eines Jahres fällig, dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistung.

In der Vergleichsperiode wurde das kurzfristige Darlehen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von 8.000 T€ am 31. März 2020 zurückgeführt. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten war in der Vergleichsperiode insbesondere auf die Rückführung von Darlehen zurückzuführen, welche aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt (Kaufpreis von rund 28 Mio. €) getilgt wurden.

Alle Darlehen mit variablen Zinsen wurden im Laufe des Jahres 2020 durch festverzinsliche Darlehen refinanziert. Es gab keine Refinanzierungen oder Prolongationen in der Berichtsperiode. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen blieb unverändert bei 1,37 % p. a. und die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,37 Jahre (Vorjahr: 5,21 Jahre).



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

**GESAMTE FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in T€	
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>78.564</b>
Zinsabgrenzung	12
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	2.700
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.644
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>78.632</b>

**GESAMTE FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in T€	
<b>Stand am 31. Dezember 2019</b>	<b>106.081</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	27.425
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-54.942
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>78.564</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von 78.632 T€ (Vorjahr: 78.564 T€) grundpfandrechtl. gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

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

Bei einem an die FVR AG für das Objekt Neubrandenburg ausgegeben Darlehen gab es zum Bilanzstichtag einen Covenant-Bruch, welcher bis dato uneingeschränkt bedient wurde. Unter anderem wurde im Kreditvertrag vereinbart, dass die Mindestjahresnettokaltmiete von 588 T€ nicht unterschritten werden darf. Zum 31. Dezember 2021 wird die vereinbarte Mindestjahresnettokaltmiete jedoch nicht erreicht. Der Kreditvertrag sieht in diesem Falle vor, dass das Beleihungswertgutachten aktualisiert wird und dass die Bank ein Sonderkündigungsrecht bzw. das Recht auf die Verstärkung der Sicherheiten gemäß den Allgemeinen Bedingungen für Kredite und Darlehen hat. Gemäß den AGBs kann die Bank aus wichtigem Grunde erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung bzw. bei wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse fristlos kündigen. Bei Verletzung von Covenants kann die Bank ebenfalls eine Ausschüttungssperre verhängen. Freie Teile aus dem Objekt-Cashflow, die nicht zur Erbringung des Kapitaldiensts und der objektbezogenen Bewirtschaftungskosten benötigt werden, bleiben gesperrt. Die Bank ist jedoch dazu berechtigt die Bestellung von weiteren Sicherheiten zu verlangen, sodass die Fälligkeitstellung des Darlehens vermeidbar bzw. durch die Gesellschaft selbst vermieden werden kann, indem sie die Sicherheiten stellt. Es wird von einer künftigen Heilung ausgegangen und da keine Abmahnung durch die Bank erfolgte, ist eine Fälligkeitstellung innerhalb von zwölf Monaten nicht möglich. Daher wird dieses Darlehen nicht als kurzfristig in der Konzernbilanz ausgewiesen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 2.4 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, FINAN- ZIELLE VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

in T€	31.12.2020	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.282	1.992
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	31	6
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2.313</b>	<b>1.998</b>
Kosten aus Bauverpflichtungen (Kaufvertrag Eisenhüttenstadt)	540	850
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	190	747
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	207	195
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	0	88
Kreditorische Debitoren	0	71
Zinsverbindlichkeiten	0	30
Kaufpreisverbindlichkeiten	233	0
Sonstige	287	124
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten*</b>	<b>1.457</b>	<b>2.105</b>
Steuerverbindlichkeiten	177	217
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten*</b>	<b>177</b>	<b>217</b>
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>3.947</b>	<b>4.321</b>

\* Die Übersicht wurde dahingehend angepasst, dass nun zwischen finanziellen und nicht finanziellen Verbindlichkeiten unterschieden wird (idZ betrifft dies auch die Vorjahresangaben).

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

Die Kosten aus Bauverpflichtungen stellen ausschließlich Ausbaurkosten aus dem Verkaufsvertrag des Objekts Eisenhüttenstadt dar.

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

## 3. Leasingverhältnisse

Die Fälle, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, liegen in sehr geringem Umfang vor. Dies betrifft die Anmietung von Büroräumen in Gräfelfing (38 T€; Vorjahr: 38 T€).

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit bis zu 12 Monaten. Diese betragen unverändert wie im Vorjahr 38 T€.

Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit Mietern abgeschlossen hat, sind nach IFRS 16 als Operating Leasing einzustufen, da die mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei dem Konzern verbleiben. Die Erträge daraus werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Mieterträgen ausgewiesen.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle von unbefristeten Mietverhältnissen in wiederkehrender Verlängerung mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie im Falle von grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnissen wurde eine angemessene Restmietzeit von drei Jahren ab dem Berichtsstichtag angesetzt. Bezüglich Risiken aus der Vermietung von Immobilien wird an dieser Stelle auf den [Abschnitt „Risikomanagement“](#) sowie [„Chancen- und Risikenbericht“](#) im Lagebericht verwiesen.

in T€	2020	2021
Innerhalb eines Jahres	18.538	17.314
Innerhalb von zwei Jahren	16.491	15.044
Innerhalb von drei Jahren	12.780	12.522
Innerhalb von vier Jahren	11.207	9.699
Innerhalb von fünf Jahren	8.906	6.706
Nach mehr als fünf Jahren	31.997	37.372
<b>ZUKÜNFTIGE MIETERTRÄGE, GESAMT</b>	<b>99.919</b>	<b>98.657</b>

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

#### 4. Haftungsverhältnisse

Der Konzern haftet aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von 1.829 T€ (Vorjahr: 1.226 T€) wie im Vorjahr ausschließlich bei der BBV 10.

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag für Sachverhalte, für die die FVR AG oder Tochtergesellschaften Garantien zugunsten Dritter abgegeben haben.

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von 110.690 T€ (Vorjahr: 83.847 T€). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von 110.690 T€ (Vorjahr: 83.847 T€).

#### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in T€	2020	2021
Innerhalb eines Jahres	5.470	4.413
Zwischen einem und fünf Jahren	1.391	0
<b>Nach mehr als fünf Jahren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>6.861</b>	<b>4.413</b>

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2021 insgesamt in Höhe von 4.413 T€ (Vorjahr: 6.861 T€). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 2.771 T€ (Vorjahr: 435 T€).



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang 59**

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

## F. Konzern-Segmentberichterstattung

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

Der Konzern hält Immobilien in der FVR AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Diese Unterscheidung wird aufgrund der unterschiedlichen Steuerung der beiden Segmente vorgenommen. Anders als der Direktbesitz handelt es sich bei den Tochterunternehmen um geschlossene Fonds in Form von Kommanditgesellschaften. Gemäß § 161 ff. HGB müssen diese nach den Gesetzen für Personengesellschaften geführt werden. Dies unterscheidet sich zu den Gesetzen für Kapitalgesellschaften und erfordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung. Daneben bestehen Beteiligungen an fünf Geschäftsführungs-GmbH & CO. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind. Der Konzern ist ausschließlich in der geografischen Region „Deutschland“ tätig.

Zwecks besserer Übersichtlichkeit erfolgen die Segmentangaben sowohl in zusammengefasster Form (Geschäftsfeld „Tochterunternehmen“) als auch einzeln auf Fondsebene.

Weitere Informationen zu Mietern (Zusammensetzung, Anzahl der Mieter sowie Mietausfällen) sind dem Lagebericht ([▶ Abschnitt ‚Grundlagen des Konzerns‘](#) sowie [▶ ‚Wirtschaftsbericht‘](#)) zu entnehmen.

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

in T€	2020		2021	
	Segment-umsätze	Segment-ergebnisse	Segment-umsätze	Segment-ergebnisse
Direktinvestitionen	5.610	1.542	4.913	7.053
Tochterunternehmen	18.586	8.845	17.807	15.963
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>24.196</b>	<b>10.387</b>	<b>22.719</b>	<b>23.016</b>
Ergebniswirksame Konsolidierungen	38		33	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-1.243		-1.442	
Nettozinsaufwand	-1.714		-1.147	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.371		-6.972	
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.098</b>		<b>13.489</b>	

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

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

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2021**

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen									
in T€	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	KONZERN
Mieterträge	4.106	0	471	2.129	0	2.448	4.469	4.820	14.338	0	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	806	0	229	323	0	253	1.031	1.633	3.469	0	4.275
<b>Segmentumsätze</b>	<b>4.913</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>2.452</b>	<b>0</b>	<b>2.701</b>	<b>5.500</b>	<b>6.453</b>	<b>17.807</b>	<b>0</b>	<b>22.719</b>
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.190	0	-362	-462	0	-482	-1.517	-1.697	-4.519	0	-5.710
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-289	0	-48	-109	0	-102	-415	-320	-994	0	-1.283
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-76	0	-89	-188	0	-320	-345	-481	-1.423	65	-1.434
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-101	0	-3	-9	0	167	-71	226	311	-32	178
Gewinn aus Verkauf von Immobilien	2.127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.127
Bewertungsgewinne	1.759	0	0	775	0	1.300	447	2.543	5.066	0	6.825
Bewertungsverluste	-90	0	0	-18	0	0	-265	0	-283	0	-373
<b>Segmentergebnis</b>	<b>7.053</b>	<b>0</b>	<b>199</b>	<b>2.441</b>	<b>0</b>	<b>3.265</b>	<b>3.334</b>	<b>6.725</b>	<b>15.963</b>	<b>33</b>	<b>23.049</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-1.439	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.439
Übriges Beteiligungsergebnis	2.246	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.246	0
Nettozinsaufwand	-114	0	-37	-102	0	-186	-525	-188	-1.038	0	-1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6.972	-6.972
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>7.746</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>2.339</b>	<b>0</b>	<b>3.079</b>	<b>2.809</b>	<b>6.538</b>	<b>14.926</b>	<b>-9.183</b>	<b>13.489</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2020**

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

	31.12.2020		31.12.2021	
in T€	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten
Direktinvestitionen	78.839	- 673	81.788	- 733
Tochterunternehmen	244.264	- 3.133	253.512	- 3.377
<b>Segmentvermögen/ Segmentschulden, gesamt</b>	<b>323.103</b>	<b>- 3.806</b>	<b>335.300</b>	<b>- 4.108</b>
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/ Konsolidierung	- 1.790	325.120	219	339.627
<b>Konzernvermögen/ Konzernschulden, gesamt</b>	<b>321.313</b>	<b>321.313</b>	<b>335.519</b>	<b>335.519</b>

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang 59**

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

COMPLIANCE 116

IMPRESSUM 132

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2021

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen									
in T€	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	KONZERN
Sachanlagen	16	0	24	- 1	0	0	0	0	23	0	39
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.280	0	8.200	32.010	0	35.600	65.810	91.400	233.020	0	294.300
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270	0	142	88	0	113	482	250	1.076	0	1.346
Ertragsteuerforderungen	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
Finanzielle Vermögenswerte	472	0	0	0	0	2.015	639	68	2.723	39	3.234
Sonstige Vermögenswerte	2.838	0	4	12	0	8	286	3.419	3.730	-21	6.547
Liquide Mittel	16.863	0	1.066	1.800	0	3.914	1.928	4.233	12.941	201	30.005
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>81.788</b>	<b>0</b>	<b>9.437</b>	<b>33.909</b>	<b>0</b>	<b>41.650</b>	<b>69.146</b>	<b>99.370</b>	<b>253.512</b>	<b>219</b>	<b>335.519</b>
Anteile an Tochterunternehmen	34.329	0	0	0	0	0	0	0	0	-34.329	0
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>116.117</b>	<b>0</b>	<b>9.437</b>	<b>33.909</b>	<b>0</b>	<b>41.650</b>	<b>69.146</b>	<b>99.370</b>	<b>253.512</b>	<b>-34.110</b>	<b>335.519</b>
Rückstellungen	-42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-532	0	-64	-181	0	-169	-639	-399	-1.451	-15	-1.998
Sonstige Verbindlichkeiten	-158	0	-66	-62	0	-53	-977	-768	-1.926	-239	-2.323
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-731</b>	<b>0</b>	<b>-130</b>	<b>-243</b>	<b>0</b>	<b>-222</b>	<b>-1.616</b>	<b>-1.167</b>	<b>-3.377</b>	<b>-254</b>	<b>-4.363</b>
Minderheitsanteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-82.882	-82.882
Finanzverbindlichkeiten	-6.690	0	-1.795	-5.986	0	-8.831	-24.949	-30.535	-72.097	155	-78.632
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-7.421</b>	<b>0</b>	<b>-1.925</b>	<b>-6.229</b>	<b>0</b>	<b>-9.053</b>	<b>-26.565</b>	<b>-31.702</b>	<b>-75.474</b>	<b>-82.981</b>	<b>-165.877</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2021</b>	<b>108.695</b>	<b>0</b>	<b>7.512</b>	<b>27.680</b>	<b>0</b>	<b>32.597</b>	<b>42.582</b>	<b>67.668</b>	<b>178.038</b>	<b>-117.091</b>	<b>169.642</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2021**

in T€	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
Lang	6.264	0	1.711	5.706	0	8.403	23.897	30.070	69.768	- 149	75.883
Kurz	426	0	85	280	0	429	1.070	465	2.329	- 6	2.749
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.690</b>	<b>0</b>	<b>1.795</b>	<b>5.986</b>	<b>0</b>	<b>8.831</b>	<b>24.949</b>	<b>30.535</b>	<b>72.097</b>	<b>- 155</b>	<b>78.632</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2020**

in T€	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen								Überleitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Sachanlagen	22	0	24	0	0	0	0	0	24	0	45
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.260	0	8.200	31.010	0	34.300	64.970	86.100	224.580	0	295.840
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	304	0	170	108	0	8	470	425	1.180	2	1.486
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte*	218	0	0	0	0	2.205	626	85	2.916	-179	2.955
Sonstige Vermögenswerte*	2.233	0	30	21	0	-180	204	648	723	1.981	976
Liquide Mittel	4.995	0	1.035	1.952	0	3.573	1.353	6.931	14.844	175	20.014
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>78.839</b>	<b>0</b>	<b>9.458</b>	<b>33.087</b>	<b>0</b>	<b>39.906</b>	<b>67.623</b>	<b>94.189</b>	<b>244.426</b>	<b>-1.790</b>	<b>321.313</b>
Anteile an Tochterunternehmen	33.622	0	0	0	0	0	0	0	0	-33.622	0
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>112.461</b>	<b>0</b>	<b>9.458</b>	<b>33.087</b>	<b>0</b>	<b>39.906</b>	<b>67.623</b>	<b>94.189</b>	<b>244.426</b>	<b>-35.412</b>	<b>321.313</b>
Rückstellungen	-53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-218	0	-147	-203	0	-193	-796	-729	-2.069	-26	-2.313
Sonstige Verbindlichkeiten	-401	0	-23	-203	0	-39	-665	-135	-1.065	-168	-1.634
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-673</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>	<b>-406</b>	<b>0</b>	<b>-232</b>	<b>-1.460</b>	<b>-865</b>	<b>-3.133</b>	<b>-194</b>	<b>-4.000</b>
Minderheitsanteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-78.881	-78.881
Finanzverbindlichkeiten	-7.412	0	-1.878	-6.266	0	-9.252	-25.030	-31.000	-73.426	2.275	-78.564
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-8.085</b>	<b>0</b>	<b>-2.048</b>	<b>-6.672</b>	<b>0</b>	<b>-9.484</b>	<b>-26.490</b>	<b>-31.865</b>	<b>-76.559</b>	<b>-76.800</b>	<b>-161.445</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2020</b>	<b>104.376</b>	<b>0</b>	<b>7.410</b>	<b>26.416</b>	<b>0</b>	<b>30.422</b>	<b>41.133</b>	<b>62.324</b>	<b>167.705</b>	<b>-112.212</b>	<b>159.869</b>

\* Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107


Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2020**

	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen							Tochter- unternehmen gesamt		Überleitung	KONZERN
	FV AG	IC 07	IC 12	IC 15	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14					
<b>in T€</b>													
Lang	6.997	0	1.795	5.986	0	8.831	23.956	30.535	78.100	-2.249	75.853		
Kurz	415	0	83	280	0	420	1.074	465	2.737	-26	2.711		
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>7.412</b>	<b>0</b>	<b>1.878</b>	<b>6.266</b>	<b>0</b>	<b>9.252</b>	<b>25.030</b>	<b>31.000</b>	<b>80.837</b>	<b>-2.275</b>	<b>78.564</b>		

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>
<hr/>	

## G. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

#### FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

Die finanziellen Vermögenswerte der FVR AG umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte und Bankguthaben.

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

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

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

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

#### ZINSRISIKO

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

Die Zinsrisiken des Konzerns resultieren vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist der Konzern dem Risiko höherer Finanzierungskosten ausgesetzt. Alle Darlehen mit variablen Zinsen wurden im Laufe des Jahres 2020 abgelöst. Hedging wird nicht vorgenommen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

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

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

### KREDITRISIKO

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

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt 624 T€ (Vorjahr: 695 T€). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf [Abschnitt E. 1.3](#) verwiesen.

Die Stundung eventueller Kaufpreisforderungen erfolgt generell auf gesicherter Basis, da das rechtliche Eigentum erst nach vollständiger Bezahlung übertragen wird. Geldanlagen werden nur mit Finanzinstituten erstklassiger Bonität durchgeführt.

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

### LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2022 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

31.12.2021					
in T€	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1 – 2 Jahren	Fällig zw. 2 – 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern*	0	82.882	0	0	
Finanzverbindlichkeiten	3.814	3.793	52.581	24.335	
Rückstellungen	42	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.998	0	0	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	2.323	0	0	0	
<b>FÄLLIGKEITEN, GESAMT</b>	<b>8.177</b>	<b>86.675</b>	<b>52.581</b>	<b>24.335</b>	

\* Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschafter wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von den Regelungen des IFRS 7B.11A eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

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

\* Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschafter wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von den Regelungen des IFRS 7B.11A eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

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

Die FVR AG überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist es ferner, die Anforderungen des REITG an die Eigenkapitalausstattung zu erfüllen, da es u. a. hiervon abhängt, ob die Gesellschaft dauerhaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Nach § 15 REITG muss das Eigenkapital mindestens 45% des unbeweglichen Vermögens i. S. d. REITG betragen. Für ausführliche Erläuterungen diesbezüglich wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert.

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

**Stufe 1:** Inputfaktoren sind notierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.

**Stufe 2:** Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.

**Stufe 3:** Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

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

**31. DEZEMBER 2021**

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.346	1.346
Finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.234	3.234
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	30.005	30.005
<b>Passiva</b>			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	82.882	82.882
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.632	77.871
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.998	1.998
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.155	2.155

**31. DEZEMBER 2020**

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.486	1.486
Finanzielle Vermögenswerte*	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.955	2.955
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.014	20.014
<b>Passiva</b>			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.881	78.881
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.564	80.708
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.313	2.313
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.347	1.347

\* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem finanzielle Vermögenswerte und Schulden zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern am Bemessungsstichtag getauscht werden können. Aufgrund der kurzen Laufzeit der liquiden Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Die dargestellten Zeitwerte für die Finanzverbindlichkeiten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus risikofreien Zinsen und dem FVR-spezifischen Risikoaufschlag zusammen.

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2021

in T€	Erfolgswirksam aus Zinsen	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	0	-85	-85
<b>Passiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	-1.147	226	-921

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2020

in T€	Erfolgswirksam aus Zinsen	Buchwert nach IFRS9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	4	-1.127	-1.123
<b>Passiva</b>			
Fortgeführte Anschaffungskosten	-1.717	0	-1.717

## 2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

### NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt (DEMIRE), besitzt einen Stimmrechtsanteil von 84,35 % (das entspricht 11.901.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die BRH Holdings GP Ltd. („Apollo Group“), Grand Cayman, Kaimaninseln. Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

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

Mitglieder des Vorstands der FVR AG und deren nahe Angehörige sowie Mitglieder des Aufsichtsrats der FVR AG und deren nahe Angehörige.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

Die zwischen der FVR AG und Tochterunternehmen durchgeführten Transaktionen, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich auch nicht im Konzernanhang erläutert.

Seit dem 1. Juli 2018 besteht mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswesen. Dieser Vertrag sieht ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property-Management-Vertrags ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Für das Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Aufwand von 100 T€ zzgl. Umsatzsteuer (Vorjahr: 100 T€ zzgl. Umsatzsteuer). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag für das Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transactions. Für das Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Aufwand von 82 T€ (Vorjahr: 82 T€). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Gleichzeitig wurde im August 2019 zwischen der DEMIRE und der FVR AG ein Vertrag über Asset-Management-Leistungen in Höhe von 11 T€ p. a. geschlossen.

Der Asset-Management-Vertrag zwischen der DEMIRE und der FVR AG wurde per 31. Dezember 2020 beendet. Für das Geschäftsjahr 2021 ist aus diesem Vertrag ein Ertrag von 0 T€ (Vorjahr: 11 T€) entstanden.

Zwischen der DEMIRE und der FVR AG wurde am 6. November 2019 ein Vertrag sowie am 25. Juni 2020 ein 1. Nachtrag über die Abrechnung und Aufwandsbeteiligung (Umlagevertrag) über die monatlichen Gehaltsaufwendungen der Vorstände geschlossen. Diese Verträge beinhalten die Umlage von Herrn Kevin Fuhr für die Vorstandsfunktion in Höhe von 50 % der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen sowie die Umlage von Herrn Tim Brückner für Vorstandsfunktionen in Höhe von 30 % der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen. Im Jahr 2021 wurden Aufwendungen aus Umlagen für Vorstandstätigkeit in Höhe von 160 T€ (Vorjahr: 160 T€) getätigt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestehen Forderungen gegen die DEMIRE in Höhe von 157 T€ (Vorjahr: 0 T€), wohingegen die Verbindlichkeiten gegenüber der DEMIRE 2 T€ (Vorjahr: 0 T€) betragen.

Im Vorjahr wurde das Darlehen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von 8.000 T€ vorzeitig am 31. März 2020 zurückgeführt, aus welchem Zinsaufwendungen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 90 T€) resultierten. Das endfällige Darlehen wurde mit 4,5 % verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 31. Mai 2020.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

### 3. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, bezogen auf die FVR AG setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2020	2021
Abschlussprüfungsleistungen	154	294
Davon für das Vorjahr	0	60
Andere Bestätigungsleistungen	16	13
<b>HONORARE, GESAMT</b>	<b>170</b>	<b>307</b>

Im Berichtsjahr betrug das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, 294 T€ (davon betrafen 60 T€ das Geschäftsjahr 2020).

In der Vergleichsperiode wurden 30 T€ für Abschlussprüfungsleistungen des Vorjahres durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, im Geschäftsjahr 2020 nachverrechnet.

### 4. Vorstand und Aufsichtsrat

#### 4.1. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Kevin Julian Fuhr (Vorstand seit 1. April 2019)

Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

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

Weitere Erläuterungen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten.

in T€	2020	2021
<b>Tim Brückner</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30%	87.600,00	87.600,00
<b>Kevin Julian Fuhr</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50%	72.000,00	72.000,00
<b>VORSTANDSVERGÜTUNG, GESAMT</b>	<b>159.600,00</b>	<b>159.600,00</b>

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## 4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2021 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt 44 T€ (Vorjahr: 40 T€) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
<b>Frank Hölzle</b>	Vorsitzender	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz
		seit 1.12.2017	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 07/2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken
			seit 10/2021 Mitglied des Beirats der KUGU Home GmbH, Berlin
		Seit 10/2021 Mitglied des Beirats der Allmyhomes GmbH, Berlin	
<b>Ingo Hartlief</b>	stellv. Vorsitzender	20.05.2019	seit 12/2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
<b>Barbara Deisenrieder</b>	Mitglied	25.06.2020	seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
			seit 01/2016 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
<b>Konzernanhang</b>	<b>59</b>
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## 5. Ereignisse nach dem Stichtag

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

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

Am 18. Januar 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 16. März 2022

Fair Value REIT-AG

	
Tim Brückner Finanzvorstand	Kevin Julian Fuhr Vorstand



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

**Konzernanhang** 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

## Anlage

### GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>107</b>
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	108
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, 16. März 2022

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 294.300 (87,7% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwert-

änderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ 6.452 erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cashflow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.
3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. und E.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

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





---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS- RATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

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

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

modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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\_KA+KLB\_ESEF-2021-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische

Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

Konzernbilanz 52

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 54

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 55

Konzernkapitalflussrechnung 56

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 107

**Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers** 108

**COMPLIANCE** 116

**IMPRESSUM** 132

**VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS-  
RATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, 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 Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.


**ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO**

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

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



---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
Konzernbilanz	52
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	54
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	55
Konzernkapitalflussrechnung	56
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	107
<b>Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>108</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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

# COMPLIANCE

---

- 117 Aufsichtsrat und Vorstand
- 120 Bericht des Aufsichtsrats
- 122 Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021
- 123 Erklärung zur Unternehmensführung
- 129 Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG
- 130 Methodik der Immobilienbewertung



<hr/>	
☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>Aufsichtsrat und Vorstand</b>	<b>117</b>
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

## AUFSICHTSRAT

**Frank Hölzle**

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 9/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
- seit 06/2011 Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
- seit 07/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
- seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
- seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
- seit 06/2016 Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin (bis 09/2021)
- seit 09/2019 Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
- seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel
- seit 07/2021 Mitglied im Aufsichtsrat der Evana AG, Frankfurt
- seit 10/2021 Mitglied im Beirat der Allmyhomes GmbH, Berlin

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

**Aufsichtsrat und Vorstand** 117

Bericht des Aufsichtsrats 120

Bestätigungsvermerk  
Prüfbericht 2021 122

Erklärung zur Unternehmens-  
führung 123

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 129

Methodik der Immobilien-  
bewertung 130

**IMPRESSUM** 132

**Ingo Hartlief**  
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 05/2019  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

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

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

**Barbara Deisenrieder**  
(Mitglied des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 06/2020  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024


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

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

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



---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>Aufsichtsrat und Vorstand</b>	<b>117</b>
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## VORSTAND

### Tim Brückner (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 20. Mai 2019  
Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2022

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

### Kevin Julian Fuhr (Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2019  
Laufende Bestellung bis zum 31. März 2022

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>120</b>
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ, trotz der COVID-19-Pandemie erneut sehr stabil und positiv entwickelt, sodass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von 0,39 € je Aktie vorschlagen können. Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 ihre strategische Portfolio-optimierung erfolgreich fortgeführt.

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

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

## ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 fanden fünfzehn Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzungen wurden nach den jeweiligen Corona-Verordnungen als virtuelle und Präsenzsitzungen durchgeführt, wobei lediglich eine Sitzung in Präsenz nach der Hauptversammlung am 28. April 2021 stattfand. Die drei Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Aufsichtsratssitzungen 2021 teilgenommen. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation unter besonderer Berücksichtigung der Risikolage beraten und der Halbjahresbericht erörtert. Vor allem über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wurde zeitnah mit dem Vorstand diskutiert und über die vom Vorstand eingeleiteten Gegenmaßnahmen berichtet.

## CORPORATE GOVERNANCE

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet. Die zuletzt im Dezember 2019 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 18. Januar 2022 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f HGB wurde vom Vorstand am 18. Januar 2022 abgegeben und auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>120</b>
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

## PRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 28. April 2021 gewählten Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 16. März 2022. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, sodass der Aufsichtsrat am 16. März 2022 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

## PRÜFUNG NACH REITG

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

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


Gräfelfing, den 16. März 2022

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
<b>Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021</b>	<b>122</b>
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

# BESTÄTIGUNGSVERMERK PRÜFBERICHT 2021

## Vermerk des unabhängigen Wirtschafts- prüfers über die Prüfung des Vergütungs- berichts nach § 162 Abs. 3 AktG

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Berlin, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
<b>Erklärung zur Unternehmens- führung</b>	<b>123</b>
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

## Erklärung zur Unternehmensführung 2021 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

### I. BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2021 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

Corporate Governance bedeutet die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im DCGK zusammengefasst sind, der zuletzt am 16. Dezember 2019 aktualisiert wurde.

### Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 aus zwei Personen. Der Vorstand leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab.

Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

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

### Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2021 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

### Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der FVR AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

### Transparenz und Information

Die Aktionäre der FVR AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u. a. zu den folgenden Punkten gefasst: Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie Wahl des Abschlussprüfers und der Mitglieder des Aufsichtsrats, Verwendung des Bilanzgewinns, Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

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

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht. Die FVR AG informiert über ihre Website [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) die Aktionäre, Investoren und die allgemeine Öffentlichkeit.

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

Aufsichtsrat und Vorstand 117

Bericht des Aufsichtsrats 120

Bestätigungsvermerk  
Prüfbericht 2021 122

**Erklärung zur Unternehmens-  
führung** 123

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 129

Methodik der Immobilien-  
bewertung 130

**IMPRESSUM** 132

Vorstand und Aufsichtsrat der FVR AG haben am 18. Januar 2022 erklärt, dass die FVR AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten folgende Ausnahmen:

**Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

**Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)**

Vorstand und Aufsichtsrat der FVR AG überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

**A. 1.3/A. 1:** „Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest.“


Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen besteht keine 2. Führungsebene unterhalb des Vorstands, sodass auch keine Zielgröße festgelegt werden konnte.

**B. B. 2:** „Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden.“

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrags werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

**B. B. 5:** „Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist bei der FVR AG derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
<b>Erklärung zur Unternehmens- führung</b>	<b>123</b>
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

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

**C. I. C. 2:** „Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.“

Für die Aufsichtsratsmitglieder der FVR AG ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden sollte. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können.

**D. I. D. 1:** „Der Aufsichtsrat soll sich eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen.“

Der Aufsichtsrat der FVR AG hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Diese ist allerdings nicht auf der Internetseite der Gesellschaft

veröffentlicht. Die Gesellschaft sieht vorliegend für Aktionäre keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn durch die Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

**D. II. 2. D. 5:** „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.“


Der Aufsichtsrat der FVR AG hat aufgrund seiner geringen Mitgliederzahl keinen Nominierungsausschuss gebildet.

**D. IV. D. 12:** „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bilden sich bereits aufgrund ihrer hauptberuflichen Tätigkeiten in einem sehr großen Umfang fort. Die Gesellschaft unterstützt hierbei angemessen. Da die Zuordnung der Maßnahmen nicht immer eindeutig möglich ist, wird auf eine Auflistung im Bericht des Aufsichtsrats verzichtet.

**G. I.:** „Vergütung des Vorstands  
Die Empfehlungen G.1 bis G.16 befassen sich mit der Vergütung des Vorstands.“

Wie aus dem Vergütungsbericht der Gesellschaft zu entnehmen ist, liegen für den Vorstand keine gesonderten Vergütungsverträge vor, sondern es bestehen aus praktischen Gründen Umlageverträge mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Das Vergütungssystem der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält jedoch die entsprechenden Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex ein.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
<b>Erklärung zur Unternehmens- führung</b>	<b>123</b>
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

## II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

Die Informationen zur Corporate Governance der FVR AG sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft im [Bereich ‚Investor Relations‘ & ‚Corporate Governance‘](#) öffentlich zugänglich.

## III. BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### 1. Vorstand

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

Im Geschäftsjahr 2021 hatte der Vorstand durchgehend zwei Mitglieder. Dies waren die Herren Tim Brückner und Kevin Julian Fuhr.

### 1.1 Arbeitsweise

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

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

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

Der Vorstand ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet und unterliegt während seiner Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Der Vorstand darf bei seinen Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Der Vorstand hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben unterlag der Vorstand im Geschäftsjahr 2021 – wie auch in den Vorjahren – keinen Interessenkonflikten.

### 2. Aufsichtsrat

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



---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
<b>Erklärung zur Unternehmens- führung</b>	<b>123</b>
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

---

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

### 2.1 Qualitative Zusammensetzung

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

### 2.2 Arbeitsweise

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

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

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse grundsätzlich in Sitzungen, welche vom Vorsitzenden geleitet werden. Eine Beschlussfassung kann auf Veranlassung des Vorsitzenden auch durch mündliche, telefonische, schriftliche sowie durch Telefax und unter Nutzung elektronischer Medien übermittelte Stimmabgabe erfolgen. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können ihre Stimmabgabe auch fernschriftlich vornehmen oder durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied überreichen lassen.

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

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

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

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

### 2.3 Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist Herr Ingo Hartlief.

### 3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
<b>Erklärung zur Unternehmens- führung</b>	<b>123</b>
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

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

#### 4. Frauenquote in Aufsichtsrat, Vorstand und oberen Führungsebenen – Status Quo und Zielgrößen

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die entsprechende Hauptversammlung eine Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße beträgt bei fortdauernder Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern ein weibliches Mitglied, mithin 33%.

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus drei Mitgliedern, einer Frau und zwei Männern, womit die Zielgröße von 33% eingehalten wird.

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

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

#### 5. Diversität

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

Frankfurt am Main, 18. Januar 2022

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Kevin Julian Fuhr  
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
<b>Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG</b>	<b>129</b>
Methodik der Immobilien- bewertung	130
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# ERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUR EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315e HGB zum 31. Dezember 2021 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2021 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2021 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 10. Januar 2022 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

## § 12 – VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN (MIND. 75 % DER AKTIVA BZW. D. UMSATZERLÖSE)

Zum 31. Dezember 2021 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf 293.813 T€. Dies entspricht 90,00 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von 326.417 T€.

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

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

## § 13 – AUSSCHÜTTUNGSANFORDERUNGEN (MIND. 90 % DES JAHRESÜBERSCHUSSES NACH HGB)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde im Jahr 2021 eine Dividende von 0,27 € je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind 3.787.833,51 € oder 91,06 % des Jahresüberschusses 2020.

Für das Geschäftsjahr 2021 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von 0,39 € je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. 5.471.315,07 € auszuschütten, was 90,67 % des Jahresüberschusses von 6.034.071,43 € nach HGB entspricht.

## § 14 – AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS (MAX. 50 % IN FÜNF JAHREN)

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2017 bis 2021) summierten sich auf 61,7 Mio. € und betragen somit 20,2 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von 305.486 T€. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 auf 252.524 T€. Das entspricht 85,8 % des unbeweglichen Vermögens des Konzerns gemäß § 12 Abs.1 REITG von 294.300 T€.

## § 19 UND 19 A – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

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

Fair Value REIT-AG  
Frankfurt/Main, 16. März 2022



Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

☰	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	117
Bericht des Aufsichtsrats	120
Bestätigungsvermerk Prüfbericht 2021	122
Erklärung zur Unternehmens- führung	123
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	129
<b>Methodik der Immobilien- bewertung</b>	<b>130</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# METHODIK DER IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERFAHREN UND ANNAHMEN

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2021 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2020 („Red Book“, Stand Juli 2020) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 4.4 der RICS Valuation – Global Standards 2020 ermittelt:

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

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

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

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

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted-Cashflow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zzgl. der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen entspricht. Das Discounted-Cashflow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

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

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 51

**COMPLIANCE** 116

Aufsichtsrat und Vorstand 117

Bericht des Aufsichtsrats 120

Bestätigungsvermerk  
Prüfbericht 2021 122

Erklärung zur Unternehmens-  
führung 123

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 129

**Methodik der Immobilien-  
bewertung** 130

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

Die Bewertungsparameter sind von Savills im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

**IMPRESSUM** 132

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

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







<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>51</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>116</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>132</b>

# IMPRESSUM

## UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG  
Würmstraße 13 a  
82166 Gräfelfing  
Deutschland  
Tel. 089 / 929 28 15 – 0  
Fax 089 / 929 28 15 – 15  
[info@fvreit.de](mailto:info@fvreit.de)   
[www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) 

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

## VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender  
Kevin Julian Fuhr

## AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender  
Ingo Hartlief, stellvertretender Vorsitzender  
Barbara Deisenrieder

## BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

17. März 2022