



fair value  
REIT



# GESCHÄFTSBERICHT 2022





**18,5**

in EUR Millionen  
**MIETERTRÄGE**,  
+ 0,3% nach EUR 18,4 Millionen  
im Jahr 2021

**11,4**

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten),  
- 4,2% nach EUR 11,9 Millionen  
im Jahr 2021



**0,37**

in EUR  
**DIVIDENDE**,  
- 5,1% nach EUR 0,39  
im Jahr 2021

## KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	287.804	300.125
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	26.634	35.394
Bilanzsumme (in TEUR)	314.438	335.519
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	157.407	169.642
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	50,1	50,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	287.770	294.300
Eigenkapital gemäß § 15 REITG (in TEUR)	237.771	252.664
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG (mindestens 45%) (in %)	82,6	85,9

Immobilienportfolio	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in EUR Mio.)	287,8	294,3
Vertragsmiete p. a. (in EUR Mio.)	19,3	17,8
Potenzialmiete p. a. (in EUR Mio.)	21,1	19,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,8	8,6
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,4	5,5
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,7	6,0

Weitere Kennzahlen	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	11,16	12,02
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	2	4

<sup>1</sup> Gewichtete Anzahl 2021 und 2022: 14.110.323 unverwässert/verwässert



Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



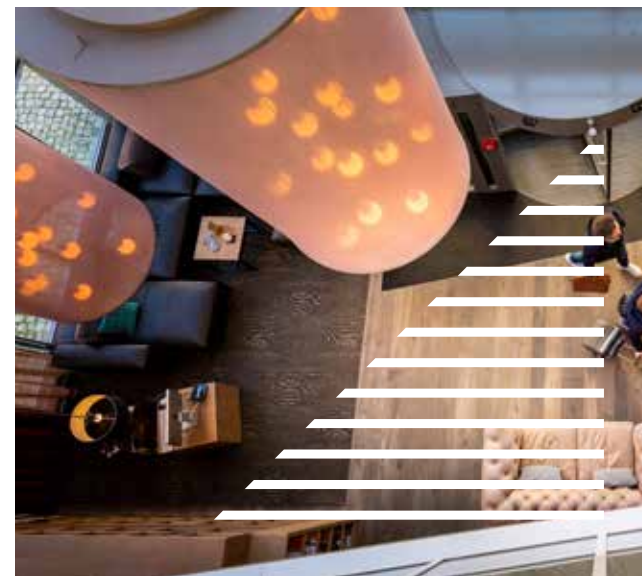
Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	Aufsichtsrat und Vorstand	119
Grundlagen des Konzerns	8	Bericht des Aufsichtsrats	123
Wirtschaftsbericht	17	Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Prognosebericht	27	Erklärung zur Unternehmensführung	126
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Risikobericht	31	Methodik der Immobilienbewertung	134
Chancenbericht	38		
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39		
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>	<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>
Konzernbilanz	53		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55		
Konzerngesamtergebnisrechnung	56		
Konzernkapitalflussrechnung	57		
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58		
Konzernanhang	59		
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109		
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110		





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>2</sup>

		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	BBV 10	IC 12	IC 15
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 31.12.2022	TEUR	9.140	7.570	7.760	7.210
Marktwert 31.12.2021	TEUR	9.430	7.900	8.200	7.410
Veränderung	TEUR	-290	-330	-440	-200
Diskontierungszins 31.12.2022	%	7,00	6,20	6,15	4,70
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,20	5,50	5,85	4,00
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,50	6,00	5,85	5,65
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,00	6,15	5,85	5,65
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	469	-	993	81
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	358	-	2.799	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	751	688	596	552
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	791	688	684	558
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	TEUR	695	588	675	504
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	53,57	56,90	48,69
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	9.140	4.055	4.415	3.511
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	9.430	4.232	4.666	3.608
Veränderung	TEUR	-290,0	-176,8	-250,4	-97,4
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,6	2,0	2,8	7,1
Vertragsmietenrendite	%	6,87	6,96	5,78	6,29
Potenzialmietenrendite	%	7,36	6,96	7,09	6,39
EPRA-Leerstand	%	6,1	0,0	13,2	1,4
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

<sup>2</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>2</sup>

		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		IC 15	FVR	FVR	BBV 14
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 31.12.2022	TEUR	6.060	2.680	14.900	16.000
Marktwert 31.12.2021	TEUR	6.200	2.520	14.300	16.500
Veränderung	TEUR	-140	160	600	-500
Diskontierungszins 31.12.2022	%	5,70	4,00	5,00	5,00
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,00	3,00	4,00	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	459	-	-	641
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	357	-	-	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	468	37	634	902
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	502	38	634	980
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	TEUR	469	37	633	924
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	100,00	100,00	52,15
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	2.951	2.680	14.900	8.344
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	3.019	2.520	14.300	8.605
Veränderung	TEUR	-68,2	160,0	600,0	-260,8
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,2	3,7	23,0	4,3
Vertragsmietenrendite	%	5,88	-	3,27	4,46
Potenzialmietenrendite	%	6,51	-	3,27	4,98
EPRA-Leerstand	%	7,0	3,3	0,0	7,8
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

<sup>2</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

## OBJEKTÜBERSICHT<sup>2</sup>

		Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch-Str. 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		BBV 10	FVR	BBV 10	BBV 10
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 31.12.2022	TEUR	20.000	7.960	24.400	9.920
Marktwert 31.12.2021	TEUR	19.100	8.660	23.900	10.600
Veränderung	TEUR	900	- 700	500	- 680
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	7,00	6,00	6,25
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,86	6,75	5,50	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	6,50	6,25	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,85	6,50	5,95	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	13.684	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	2.491	7.780	860	-
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	3.716	5.001	1.240	-
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.372	198	1.930	764
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	1.649	835	1.983	764
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	TEUR	1.541	799	1.849	716
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	53,57	100,00	53,57	53,57
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	10.714	7.960	13.071	5.314
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	10.232	8.660	12.803	5.678
Veränderung	TEUR	482,1	- 700,0	267,9	- 364,3
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,4	1,2	2,3	6,1
Vertragsmietenrendite	%	5,21	- 0,52	6,42	6,33
Potenzialmietenrendite	%	6,77	8,40	6,68	6,33
EPRA-Leerstand	%	17,8	76,6	2,9	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

<sup>2</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>2</sup>

		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	BBV 10	BBV 08
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 31.12.2022	TEUR	7.540	15.700	4.150	12.500
Marktwert 31.12.2021	TEUR	7.180	16.400	4.310	12.500
Veränderung	TEUR	360	- 700	- 160	0
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,75	7,15	6,50	6,10
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,50	6,00	6,00	5,85
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,75	6,50	6,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,75	6,00	6,80	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	2.388	162	-	-
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	2.212	162	-	-
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	584	1.244	359	1.124
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	814	1.261	359	1.124
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	TEUR	759	1.094	329	1.039
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	53,57	60,14
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	7.540	15.700	2.223	7.518
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	7.180	16.400	2.309	7.518
Veränderung	TEUR	360,0	- 700,0	- 85,7	0,0
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,2	2,9	3,7	4,8
Vertragsmietenrendite	%	5,75	6,67	7,02	7,48
Potenzialmietenrendite	%	8,90	6,79	7,02	7,48
EPRA-Leerstand	%	32,6	1,5	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

<sup>2</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>2</sup>

		Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		IC 15	BBV 14	FVR	BBV 08	
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	252.523
Marktwert 31.12.2022	TEUR	17.900	72.200	2.480	21.700	287.770
Marktwert 31.12.2021	TEUR	18.400	74.900	2.790	23.100	294.300
Veränderung	TEUR	-500	-2.700	-310	-1.400	-6.530
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	5,00	6,25	5,00	
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,00	5,00	5,75	4,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	5,25	6,00	5,35	
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,50	5,15	6,00	5,35	
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	10.570	19.307	2.128	17.421	190.422
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	-	1.050	1.052	261	18.689
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	-	245	814	261	17.887
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.294	4.297	132	1.410	19.336
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	1.308	4.416	228	1.454	21.071
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2021	TEUR	1.217	3.972	226	1.371	19.437
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	52,15	100,00	60,14	
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	8.716	37.652	2.480	13.050	
Anteiliger Marktwert 31.12.2021 (Beteiligungsquote 31.12.2022)	TEUR	8.959	39.060	2.790	13.892	
Veränderung	TEUR	-243,4	-1.408,0	-310,0	-842,0	
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,7	7,5	7,4	6,6	
Vertragsmietenrendite	%	5,91	4,98	2,95	5,35	
Potenzialmietenrendite	%	5,98	5,16	7,34	5,57	
EPRA-Leerstand	%	1,2	2,8	45,2	3,2	
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	

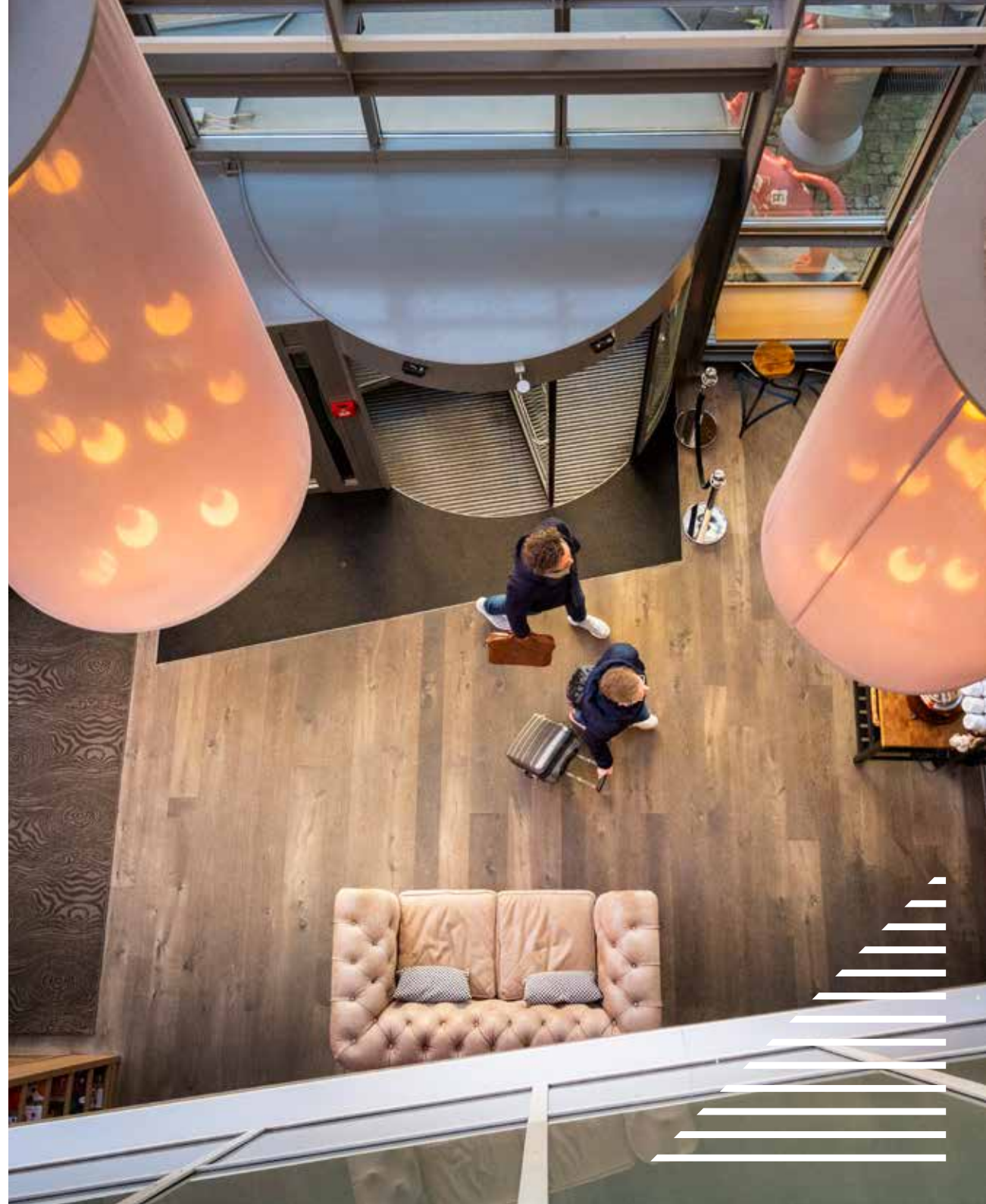
<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.

<sup>2</sup> Ungeprüft



# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch FVR-AG) hat ihren Geschäftssitz in Frankfurt am Main und unterhält ihre Geschäftsadresse in Langen (Hessen). 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 2022 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes.

### VORGABEN DES REIT-GESETZES

in %			Ist-Größe Fair Value	
REITG	Kriterium	Anforderung	31.12.2022	31.12.2021
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) <sup>1</sup>	Mind. 15	15,1	15,1
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75	91,5	90,0
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75	100,0	100,0
§ 13, Abs. 1	Ausschüttungen an die Aktionäre – EA	Mind. 90	99,1	90,7
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50	6,0	20,2
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45	82,6	85,8

<sup>1</sup> 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 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## Objektübersicht

Die nachfolgenden Parameter wurden bei der Immobilienbewertung angewendet.

		Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24	Niedersachsen, Celle, Vor den Führen 2	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7	Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz-Straße 35
Gesellschaft		FVR	BBV 10	IC 12	IC 15
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Büro	Büro
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Marktwert 31.12.2022	TEUR	9.140	7.570	7.760	7.210
Marktwert 31.12.2021	TEUR	9.430	7.900	8.200	7.410
Diskontierungszins 31.12.2022	%	7,00	6,50	6,15	4,70
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,20	5,50	5,85	4,00
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,50	6,00	5,85	5,65
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,00	6,15	5,85	5,65
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	469	-	993	81
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	358	-	2.799	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	751	688	596	552
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

		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		IC 15	FVR	FVR	BBV 14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Marktwert 31.12.2022	TEUR	6.060	2.680	14.900	16.000
Marktwert 31.12.2021	TEUR	6.200	2.520	14.300	16.500
Diskontierungszins 31.12.2022	%	5,70	4,00	5,00	5,00
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,00	3,00	4,00	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	459	-	-	641
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	357	-	-	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	468	37	634	902
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

		Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch-Str. 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		BBV 10	FVR	BBV 10	BBV 10
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Marktwert 31.12.2022	TEUR	20.000	7.960	24.400	9.920
Marktwert 31.12.2021	TEUR	19.100	8.660	23.900	10.600
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	7,00	6,00	6,25
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,86	6,75	5,50	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	6,50	6,25	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,85	6,50	5,95	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	13.684	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	2.491	7.780	860	–
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	3.716	5.001	1.240	–
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.372	198	1.930	764
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

		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	BBV 10	BBV 08
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Handel	Handel
Baujahr		1996	1989	1989	1995
Marktwert 31.12.2022	TEUR	7.540	15.700	4.150	12.500
Marktwert 31.12.2021	TEUR	7.180	16.400	4.310	12.500
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,75	7,15	6,50	6,10
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,50	6,00	6,00	5,85
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,75	6,50	6,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	6,75	6,00	6,80	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2022	m <sup>2</sup>	2.388	162	–	–
Leerstand 31.12.2021	m <sup>2</sup>	2.212	162	–	–
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	584	1.244	359	1.124
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

		Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		IC 15	BBV 14	FVR	BBV 08	
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Handel	Handel	
Baujahr		1997	1880	1989	1995	
Marktwert 31.12.2022	TEUR	17.900	72.200	2.480	21.700	287.770
Marktwert 31.12.2021	TEUR	18.400	74.900	2.790	23.100	294.300
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	5,00	6,25	5,00	
Diskontierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,00	5,00	5,75	4,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	5,25	6,00	5,35	
Kapitalisierungszins 31.12.2021 <sup>1</sup>	%	5,50	5,15	6,00	5,35	
<b>Vermietbare Gebäudefläche</b>	m <sup>2</sup>	10.570	19.307	2.128	17.421	<b>190.422</b>
<b>Leerstand 31.12.2022</b>	m <sup>2</sup>	–	1.050	1.052	261	<b>18.689</b>
<b>Leerstand 31.12.2021</b>	m <sup>2</sup>	–	245	814	261	<b>17.887</b>
<b>Annualisierte Vertragsmiete</b>	TEUR	1.294	4.297	132	1.410	<b>19.336</b>
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–	

<sup>1</sup> Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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.

Die nicht-strategischen, operativen Funktionen wie Bestands- und Asset-Management, 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 soll der relative Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

## Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2022 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien (Vorjahr: 20 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt EUR 287,8 Mio. (Vorjahr: EUR 294,3 Mio.). Marktwert senkend wirkten erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen in der Immobilienbewertung gegenläufig Neuvermietungen und Mietindexierungen.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2022 auf insgesamt EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 17,8 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,4 Jahren (Vorjahr: 5,5 Jahren). Der EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 8,8% bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von EUR 19,8 Mio. (Vorjahr: 8,6% bei einem Mietpotenzial bei

Vollvermietung von EUR 20,3 Mio.). Die Leerstandsquote gemäß der Definition der European Real Estate Association (EPRA) errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (EUR 1,7 Mio.) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen von EUR 19,8 Mio.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der Fair Value. Zum Jahresende 2022 wurde es mit EUR 72,2 Mio. bewertet. Das entspricht einem Anteil von 25,1% am Gesamtportfolio. Die vertragliche Jahresmiete des gesamten Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf EUR 4,3 Mio. Das entspricht etwa 22,2% der annualisierten Vertragsmieten 2022. Es handelt sich bei der Immobilie um ein Multi-Tenant-Objekt, bei dem der größte Mieter 6,0% 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 EUR 1,8 Mio. Das entspricht einem Anteil von 9,2% der zum Stichtag 31. Dezember 2022 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios. Der Weighted Average Lease Term (WALT), also die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge, beträgt für das Portfolio der Fair Value REIT-AG insgesamt 5,4 Jahre.

## DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die Fair Value zum Bilanzstichtag sieben Gewerbeimmobilien (Vorjahr: sieben Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 53.344 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 53.344 m<sup>2</sup>).

Der Marktwert der direkt gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag mit insgesamt EUR 60,4 Mio. ermittelt und liegt damit rund EUR 0,8 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 61,2 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2022 bei EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.), bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,5 Jahren (Vorjahr: 7,1 Jahre). Der Leerstand gemäß der EPRA-Definition





<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

betrug 23,4%, bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: 18,2% bei einem Mietpotenzial bei Vollvermietung von EUR 4,3 Mio.). Die EPRA definiert den Leerstand als geschätzte Marktmiete der leer stehenden Einheiten in Bezug zur Potenzialmiete, also der geschätzten Marktmiete, des gesamten Portfolios.

### TOCHTERUNTERNEHMEN

Die FVR-AG war zum Stichtag an insgesamt acht Tochterunternehmen beteiligt. Davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften. Zwei Unternehmen sind Geschäftsführungspersonengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH der BBV Geschäftsführungspersonengesellschaften und der IC Fonds KGs ([Konzern-anhang 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 2022 auf insgesamt EUR 227,4 Mio. Somit lag der Marktwert der Immobilien EUR 5,6 Mio. (-2,4%) unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von EUR 233 Mio. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Abwertung der Objekte in Rostock und Zittau zurückzuführen.

Die annualisierte Vertragsmiete der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 von insgesamt EUR 15,8 Mio. lag über dem Vorjahreswert von EUR 14,3 Mio. (+10,5%). Der EPRA-Leerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 1,2 Prozentpunkte auf 4,6% (Vorjahr: 5,8%) bei einer annualisierten Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 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 aus zwei Personen: Herrn Tim Brückner und Herrn Kevin Julian Fuhr.

Herr Tim Brückner wurde mit Wirkung zum 20. Mai 2019 und mit Verlängerung bis Ende 2024 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 und mit Verlängerung bis Ende 2024 zum Vorstand der FVR-AG ernannt. Herr Fuhr ist zugleich Leiter Corporate Development der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Herr Fuhr beendete sein Arbeitsverhältnis bei der DEMIRE AG auf eigenen Wunsch zum 31. März 2023 und tritt infolgedessen auch von seinem Vorstandsmandat bei der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2023 zurück.

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



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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 39](#) sowie in der [Erklärung zur Unternehmensführung](#).

## Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 17. Februar 2023 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 die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden, welche unmittelbare Auswirkungen auf die Leistungsbereitschaft und Erreichung der Unternehmensziele hat, 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 immobilienpezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind die Mieteinnahmen und die FFO (Funds from Operations, nach Steuern, vor Minderheiten). Weitere Kennzahlen sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

Auf Konzernebene werden die Objekt- und Gesellschaftsinformationen unter Einbeziehung von Overhead-Kosten und Finanzierungsaufwendungen der 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
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland 2022 maßgeblich von den Folgen des Kriegs in der Ukraine und den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Trotz belastender Material- und Lieferengpässe, massiv steigender Preise, des Fachkräftemangels und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie konnte sich die deutsche Wirtschaft gut behaupten. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2022 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung rund 0,7 % oberhalb des Jahres 2019, dem Jahr vor dem Beginn der Corona-Pandemie. Die Erholung am Arbeitsmarkt setzte sich 2022 fort. Mit 5,3 % lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich eine Steigerung von 7,9 % gegenüber dem Jahr 2021. Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine zurückzuführen.

Infolge der signifikant gestiegenen Inflationsrate erhöhte die EZB mehrfach den Leitzins von 0 % zu Jahresbeginn auf 2,5 % im Dezember 2022, womit sich gleichfalls Finanzierungen von Immobilieninvestitionen spürbar verteuerten.

### Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Nach dem Rekordjahr 2021 sinkt das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2022 deutlich. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 66 Milliarden Euro gehandelt und damit 41 % weniger als im Vorjahr. Haupttreiber des vergleichsweise schwachen Ergebnisses ist das zweite Halbjahr, das von zunehmender Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren geprägt war. Die Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren werden in den voranschreitenden Anhebungen der

Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) gesehen, wodurch Anlagealternativen wie Bundesanleihen wieder an Attraktivität gewinnen. JLL sieht weiterhin ausreichend Kapital verfügbar, erwartet dessen Einsatz für Immobilieninvestments jedoch erst wieder nach Rekalibrierung des Preisniveaus.

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2022 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE berichtet für 2022 von einem Umsatzwachstum von 10,5%. Aufgrund der äußerst dynamischen Preisentwicklung wird ein realer Rückgang von – 5,3 % erwartet. Getragen wird die real negative Veränderung laut Branchenverband u. a. von hohen Materialpreisen, steigenden Zinsen und der ausgelaufenen Neubauförderung im Wohnungsbau, der sich 2022 überdurchschnittlich negativ entwickelte.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2022 skizziert.

### DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigte sich 2022 noch einmal dynamischer als 2021. Das international aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen m<sup>2</sup>; das sind gut 6,5 % mehr als im Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 4,9 % und damit 9 % bzw. 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf ein steigendes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstände) und fertiggestellten Neubaufächen zurück. Derweil lässt sich eine Entkopplung von Anstieg des Leerstands und steigenden Spitzenmieten beobachten, die sich in der verstärkten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, modernen Flächen begründen lässt. Im Vergleich zum Vorjahr legten die Spitzenmieten 2022 um insgesamt 13 % zu.

Auch der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erholt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate mit EUR 22,3 Milliarden, womit das starke Vorjahresergebnis um 28 % und der Zehn-Jahres-Durchschnitt um rund 10 % verfehlt wurden. Bürotransaktionen blieben mit einem Anteil von



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

41 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2022 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens, büßten aber im Vergleich zum Vorjahr sieben Prozentpunkte ein. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte einen durchschnittlichen Anstieg um 30 Basispunkte auf eine Renditespanne von 3,2 % bis 4,0 %.

### DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Aufgrund der deutlich gestiegenen Verbraucherpreise, u. a. für Energie und Lebensmittel, ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2022 real um 0,6 % gesunken, wie das es Statistische Bundesamt (destatis) vermeldet. Während beispielsweise für den Lebensmittelhandel starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren seine Position ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2022 zu einem der größten Profiteure. Laut statista wuchs der Umsatzanteil des Onlinehandels auf rund 16 %.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2022 leicht rückläufig. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Rückgang des Transaktionsvolumens im Jahresvergleich von rund 4 % auf rund EUR 9,4 Milliarden und lag damit nahe am zehnjährigen Durchschnitt. Fachmärkte und Fachmarktzentren waren mit 48 % (Vorjahr: 60 %) weiterhin die wichtigste Subassetklasse, gefolgt von Shoppingcentern mit 29 % (Vorjahr: 10 %) und 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 15 % (Vorjahr: 20 %).

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2022 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 3,9 % (+ 70 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den A-Lagen der Topstädte über rund 4,3 % (+ 70 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 5,1 % (+ 25 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an A-Standorten.

### DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate sank das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um rund 25 % auf EUR 1,9 Milliarden. Damit lag das Investitionsvolumen rund 45 % unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten im Markt. Im vierten Quartal 2022 wurde das zweitbeste Quartalsergebnis seit Beginn der Pandemie registriert, sodass sich eine Belebung des Transaktionsgeschehens im Hotelimmobilienmarkt abzeichnet.

### AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2022 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, wie gemeinsame Studien der Fair Value REIT-AG/DEMIRE und bulwiengesa aufgezeigt haben.

## Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Verlauf des Jahres 2022 war für die Fair Value insgesamt erfreulich. Die Mietentnahmen erreichten mit EUR 18,5 Mio. die Mitte der unterjährig erhöhten Prognosespanne (EUR 18,0–19,0 Mio.) und das unterjährig erhöhte FFO-Ziel (vor Minderheiten) von EUR 10,0–11,0 Mio. wurde mit EUR 11,4 Mio. leicht übertroffen.

Zum 31. Dezember 2022 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 287,8 Mio. (Vorjahr: 20 Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 294,3 Mio.).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein negatives Bewertungsergebnis von EUR – 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.). Insbesondere die Objekte in Rostock und Zittau trugen zu den Abwertungen bei.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Die Mieteinnahmen des Konzerns erhöhten sich um EUR 0,1 Mio. auf EUR 18,5 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.) aufgrund von Neuvermietungen und Mietindexierungen leicht und trotz Verkäufen von vier Objekten im Vorjahr. Der EPRA-Leerstand stieg zum 31. Dezember 2022 auf 8,8%, nach 8,6% zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag blieb mit 5,4 Jahren aufgrund von Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen nahezu unverändert (Vorjahr: 5,5 Jahre).

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen sank auf EUR – 6,5 Mio., nach EUR 13,5 Mio. im Jahr 2021.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei EUR 157,4 Mio. (Vorjahr: EUR 169,6 Mio.) bzw. EUR 11,16 je Aktie (Vorjahr: EUR 12,02). Die Bilanzsumme sank zum Bilanzstichtag auf EUR 314,4 Mio., nach EUR 335,5 Mio. ein Jahr zuvor. Dabei sank die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2022 auf 50,1% (Vorjahr: 50,6%).

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 EUR 237,8 Mio. bzw. auf 75,6% der Bilanzsumme (Vorjahr: 75,3%).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 82,6% des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert: 85,8%) und damit deutlich über der Vorgabe des § 15 REITG von mindestens 45,0%.

Aus dem 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft auch für das Geschäftsjahr 2023 keine unmittelbaren 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 2022 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2021 Mieteinnahmen zwischen EUR 17,0 und 18,0 Mio. und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) in einer Bandbreite von EUR 8,5 Mio.–9,5 Mio. Diese Prognose wurde am 19. August 2022 für die Mieteinnahmen auf EUR 18,0–19,0 Mio. und für das Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) auf EUR 10,0–11,0 Mio. angehoben.

Im Ergebnis erreichten die Mieteinnahmen des Konzerns mit EUR 18,5 Mio. die Mitte der Prognose. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit EUR 11,4 Mio. geringfügig über dem aktualisierten Plankorridor von EUR 10,0–11,0 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieterträge geringfügig von EUR 18,4 Mio. um EUR 0,1 Mio. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres lag hingegen aufgrund gestiegener immobilienpezifischer Aufwendungen mit EUR 15,5 Mio. leicht unter dem Vorjahreswert von EUR 15,7 Mio. Die FFO (vor Minderheiten) gingen gleichfalls von EUR 11,9 Mio. auf EUR 11,4 Mio. zurück.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken von EUR 4,7 Mio. auf EUR – 4,7 Mio. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten verringerte sich von EUR 7,1 Mio. im Jahr 2021 auf EUR 6,8 Mio. für die Berichtsperiode. Das entspricht einem Konzernergebnis pro Aktie von EUR 0,48 (Vorjahr: EUR 0,51).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 übertraf trotz des Rückgangs in einigen Kennzahlen und insbesondere unter Berücksichtigung der sich eintrübenden wirtschaftlichen Lage unsere Erwartungen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	18.492	0	0	18.492
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.164	0	0	-1.164
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-1.785	0	0	-1.785
<b>Nettomietserträge</b>	<b>15.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.543</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.635	0	8	-2.627
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	-8.889	0	8.603	-286
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	-10.066	10.066	0	-0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-6.047</b>	<b>10.066</b>	<b>8.611</b>	<b>12.630</b>
Nettozinsaufwand	-1.197	0	0	-1.197
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>-7.244</b>	<b>10.066</b>	<b>8.611</b>	<b>11.433</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	770	-3.105	-2.334	-4.669
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>-6.474</b>	<b>6.961</b>	<b>6.277</b>	<b>6.764</b>
Konzernergebnis je Aktie	-0,46	-	-	0,48



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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

in TEUR	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>Nettomietserträge</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 sowie Wertminderungen auf Forderungen	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 und Steuern</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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS**

**ERTRAGSLAGE**

in EUR Mio.	2022	2021	Veränderung	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>18,5</b>	<b>18,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,0	4,3	0,7	16
Betriebs- und Nebenkosten	-6,1	-5,7	-0,4	7
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-1,8	-1,3	-0,5	39
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>15,5</b>	<b>15,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,6	-2,9	0,2	-8
Veräußerungsergebnis	0,0	2,1	-2,1	-100
Bewertungsergebnis	-10,1	6,5	-16,5	> 100
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Wert- minderungen auf Forderungen	-8,9	0,2	-9,1	> 100
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-6,0</b>	<b>21,6</b>	<b>-27,7</b>	<b>&gt; 100</b>
Nettozinsaufwand	-1,2	-1,1	-0,1	4
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschafter	0,8	-7,0	7,7	> 100
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>-6,5</b>	<b>13,5</b>	<b>-20,0</b>	<b>&gt; 100</b>
<b>Konzernüberschuss je Aktie<sup>1</sup> (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>-0,46</b>	<b>0,96</b>	<b>-1,42</b>	<b>&gt; 100</b>

<sup>1</sup> Gewichtete Anzahl der Aktien 2022 und 2021: unverwässert/verwässert 14.110.323

Die Mieterträge lagen mit EUR 18,5 Mio. rund 0,3% über dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten stiegen um EUR 0,7 Mio. auf EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) an, während sich die Betriebs- und Nebenkosten leicht um EUR 0,4 Mio. auf EUR -6,1 Mio. erhöhten.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen stiegen um 39% auf EUR -1,8 Mio. nach EUR -1,3 Mio. in der Vorjahresperiode, was insbesondere an gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung sowie an höheren Abschreibungen für Mietanreize liegt. Das Nettovermietungsergebnis von EUR 15,5 Mio. liegt leicht unter dem Vorjahreswert von EUR 15,7 Mio.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken um EUR 0,2 Mio. auf EUR 2,6 Mio. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank aufgrund fehlender Verkäufe von EUR 2,1 Mio. auf EUR 0 Mio. und das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR -10,1 Mio., nach EUR 6,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen auf Forderungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von EUR -8,9 Mio., nach EUR 0,2 Mio. im Vorjahr, was im Wesentlichen auf Abschreibungen von Mietanreizen zurückzuführen ist.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von EUR -6,0 Mio. liegt entsprechend EUR 27,7 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 21,6 Mio.

Der Nettozinsaufwand von EUR 1,2 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um EUR 0,1 Mio.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernfehlbetrag von EUR -6,5 Mio. nach einem Konzernjahresüberschuss von EUR 13,5 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,46 nach EUR 0,96 im Vorjahr.





<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Für die beiden Segmente der Fair Value ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurde ein Umsatz von EUR 4,1 Mio. und ein Ergebnis von EUR –4,4 Mio. erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also in den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz bei EUR 19,3 Mio. und das Ergebnis bei EUR –0,5 Mio. Für weitere Informationen verweisen wir auf die [Segmentberichterstattung auf Seite 92 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 EUR 157,4 Mio. (Vorjahreswert: EUR 169,6 Mio.). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt EUR 80,4 Mio. (Vorjahr: EUR 82,9 Mio.) summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf EUR 237,8 Mio. (Vorjahr: EUR 252,5 Mio.). Es entspricht rund 75,6% der Konzernbilanzsumme von EUR 314,4 Mio. (Vorjahr: 75,2% von EUR 335,5 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 73,4 Mio. (Vorjahr: EUR 78,6 Mio.). Für den Rückgang im Jahresvergleich ist die Rückführung von einem Darlehen ursächlich. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) umfassen planmäßige Tilgungsleistungen. Auslaufende Finanzierungen stehen im Jahr 2023 nicht an. Hinsichtlich des Fälligkeitsprofils wird auf den Anhang verwiesen. Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die zum Stichtag eingehalten wurden. 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 Darlehen summierten sich auf EUR 73,4 Mio. (Vorjahr: EUR 78,6 Mio.). Im Januar 2022 wurde ein Darlehen um weitere zwei Jahre verlängert. Es wurden ein Mindestzinssatz von 1,5% sowie ein variabler Zinssatz auf Basis des EURIBOR-Dreimonatsgeld-Tagessatzes vereinbart. Alle übrigen Darlehen weisen einen fixen Zinssatz auf. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen sank zum 31. Dezember 2022 aufgrund der Rückführung eines Darlehens geringfügig auf 1,32% (Vorjahr: 1,37%) p. a.

### LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 23,1 Mio., nach einem Vorjahreswert von EUR 30,0 Mio. Hiervon ist zum 31. Dezember 2022 ein Betrag in Höhe von EUR 0,2 Millionen für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: EUR 3,3 Millionen). Ein weiterer Betrag über EUR 1,5 Millionen unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung eines Mietvertrags im Objekt Wittenberg (Vorjahr: EUR 0).

Kapitalflussrechnung in TEUR	2022	2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>- 6.474</b>	<b>13.489</b>
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>9.448</b>	<b>10.170</b>
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 3.719</b>	<b>5.765</b>
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 12.641</b>	<b>- 5.944</b>
Veränderung der liquiden Mittel	- 6.910	9.991
<b>Liquide Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>30.005</b>	<b>20.014</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>23.095</b>	<b>30.005</b>



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

### Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 11,8 Mio., nach EUR 10,2 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von EUR – 6,5 Mio. waren die Veränderungen von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten mit EUR 10,8 Mio. (Vorjahr: EUR – 1,4 Mio.) und das Bewertungsergebnis von EUR 10,1 Mio. (Vorjahr: EUR – 6,5 Mio.) sowie Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit EUR – 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.).

### Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 6,1 Mio. nach einem Zufluss von EUR 5,8 Mio. im Vorjahr. Der Mittelabfluss resultierte ausschließlich aus Investitionen in den Immobilienbestand.

### Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR 12,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,0 Mio.) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (EUR – 5,5 Mio., Vorjahr: EUR – 3,8 Mio.) sowie aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten (EUR – 5,2 Mio., Vorjahr: EUR – 2,6 Mio.) sowie der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter (EUR – 1,9 Mio., Vorjahr: EUR – 1,7 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 [▶ auf Seite 134](#).

## AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	287.804	91,5	300.125	89,5	-12.321	-4,1
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	26.634	8,5	35.394	10,5	-8.760	-24,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,0	0	0,0	0	0
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>314.438</b>	<b>100,0</b>	<b>335.519</b>	<b>100,0</b>	<b>-21.081</b>	<b>-6,3</b>

Die Bilanzsumme sinkt gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % auf EUR 314,4 Mio.

Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 287,8 Mio. summierten sich auf 91,5 % der Aktiva (Vorjahr: EUR 300,1 Mio. bzw. 89,5 %). Davon entfielen EUR 287,8 Mio. auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: EUR 294,3 Mio.).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von EUR 26,6 Mio. (Vorjahr: EUR 35,4 Mio.) bestanden mit EUR 23,1 Mio. überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: EUR 30,0 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen rund EUR 2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.), EUR 1,1 Mio. bezogen sich auf sonstige und finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.).



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**PASSIVA**

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>157.407</b>	<b>50,1</b>	<b>169.642</b>	<b>50,6</b>	<b>-12.235</b>	<b>-7,2</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	80.364	25,6	82.882	24,7	-2.518	-3,0
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	70.824	22,5	75.883	22,6	-5.059	-6,7
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>151.188</b>	<b>48,1</b>	<b>158.765</b>	<b>47,3</b>	<b>-7.577</b>	<b>-4,8</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	5.843	1,9	7.112	2,1	-1.269	-17,8
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>157.031</b>	<b>49,9</b>	<b>165.877</b>	<b>49,4</b>	<b>-8.846</b>	<b>-5,3</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	73.384	23,3	78.632	23,4	-5.248	-6,7
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>314.438</b>	<b>100,0</b>	<b>335.519</b>	<b>100,0</b>	<b>-21.081</b>	<b>-6,3</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 50,1% (Vorjahr: 50,6%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 49,9% (Vorjahr: 49,4%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von EUR 80,4 Mio. (nach EUR 82,9 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 EUR 237,8 Mio. bzw. auf 75,6% der Bilanzsumme (Vorjahreswert: EUR 252,5 Mio. bzw. 75,3%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns gingen auf EUR 73,4 Mio. bzw. 23,3% der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 78,6 Mio. bzw. 23,4%) zurück, da im Berichtszeitraum ein Darlehen zurückgezahlt wurde. Von den Finanzverbindlichkeiten sind EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.) innerhalb eines Jahres fällig. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistung.

**Haftungsverhältnisse**

Der Konzern haftet aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung der BBV 10 mit EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 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 EUR 110,7 Mio. (Vorjahr: EUR 110,7 Mio.). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf [Seite 91 des Anhangs](#) verwiesen.

**Investitionsverpflichtungen**

Zum Stichtag bestehen Investitionsverpflichtungen für Umbau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.). Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.). All diese Verpflichtungen können aus der bestehenden Liquidität der Fair Value getätigt werden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**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 und dem Sachanlagevermögen.

Zum 31. Dezember 2022 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt EUR 287,8 Mio. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf EUR 237,8 Mio. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 82,6%. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0% des unbeweglichen Vermögens.

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

	2022		2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	287.770	–	294.300	–
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>287.770</b>	<b>100,0</b>	<b>294.300</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	157.407	–	169.642	–
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	80.364	–	82.882	–
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>237.771</b>	<b>82,6</b>	<b>252.524</b>	<b>85,8</b>

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

Zum 31. Dezember 2022 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 157,4 Mio. (Vorjahr: EUR 169,6 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 EUR 11,16 je Aktie nach EUR 12,03 im Vorjahr.

**BILANZIELLER NAV**

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Marktwerte Immobilien	287.770	294.300
Sonstige Aktive abzgl. sonstige Passiva	25.077	39.179
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–80.364	–82.882
Finanzverbindlichkeiten	–73.384	–78.632
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.692	–2.323
<b>Net Asset Value</b>	<b>157.407</b>	<b>169.642</b>
<b>Net Asset Value je Aktie</b>	<b>11,16</b>	<b>12,03</b>



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# PROGNOSEBERICHT

## Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Die stark gestiegenen Energiepreise und die hohe Inflation sowie eine schwache Exportnachfrage führen nach Prognosen des Sachverständigenrats im Jahr 2023 zu einer erheblichen Belastung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum soll im Vergleich zum Vorjahr negativ sein und das Bruttoinlandsprodukt um 0,2% sinken. Im Laufe des Jahres 2023 dürften Exporte und Investitionen der Unternehmen aber allmählich wieder zunehmen und sich die Wirtschaft zum Ende des Jahres wieder beleben.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang von 6,0%. CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Büroimmobilienmarkt vor dem Hintergrund der multiplen Krisen (Corona-Pandemie, Inflation, Krieg in der Ukraine, Energieversorgung) als erstaunlich robust. Es wird weder ein Wachstumsimpuls noch ein Rückgang erwartet, sodass der Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2023 voraussichtlich auf dem Niveau von 2022 bleiben soll.

## Voraussichtliche Entwicklung des makroökonomischen Umfelds

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet, dass es im ersten Quartal 2023 durch die Schwäche des Baus und der privaten Konsumausgaben zu einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Aktivität kommt. Mit einem stärker werdenden Aufwärtstrieb wird erst in der zweiten Jahreshälfte 2023 gerechnet. Insgesamt geht der Sachverständigenrat im Jahr 2023 von einem Rückgang des BIP um 0,2% aus.

## Vermietungsmarkt

Vor der in den Corona-Jahren und auch 2022 unter Beweis gestellten großen Resilienz der deutschen Büromärkte blickt BNP PARIBAS REAL ESTATE verhalten optimistisch auf das Jahr 2023. In Folge der zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird im Jahresverlauf eine deutliche Steigerung der Marktdynamik und ein Anziehen der Mietniveaus erwartet.

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ergebnisvorschau des Konzerns für 2023

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.

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



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2023 mit Mieteinnahmen zwischen EUR 18,5 und 19,5 Mio., was nahezu unverändert gegenüber 2022 ist (EUR 18,5 Mio.). Die operativen Überschüsse/FFO I (vor Minderheiten) im Jahr 2023 sollen zwischen EUR 11,0 Mio. und EUR 12,0 Mio. liegen und damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (2022: EUR 11,4 Mio.). Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass der Russland-Ukraine-Konflikt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der FVR-AG im Jahr 2023 haben wird. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt nach schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Jahresbeginn eine zunehmende Belebung der Wirtschaft ab der zweiten Jahreshälfte 2023. 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 schaffen vorerst negativ geprägte 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 dämpfend auswirken.

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen fällt in Anbetracht des gestiegenen Zinsniveaus geringer als in den Vorjahren aus. Der Vorstand ist dennoch zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld 2023 ein positives Ergebnis erwirtschaften und das Bestands- und Beteiligungsportfolio weiterentwickeln zu können.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 2022 Umsatzerlöse aus Miet- und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich zwei (Geschäftsjahr 2021: vier) Mitarbeiter.

Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2022 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 TEUR 3.740 (Vorjahr: TEUR 4.720) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 26). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR – 15 (Vorjahr: TEUR – 295).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 236 (Vorjahr: TEUR 8.144) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 220) und Erträge aus der Anwachsung der BBV 06 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.185 (Vorjahr: TEUR 2.246) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Kosten für Mieterausbauten im Rahmen von Neuvermietungen auf TEUR 1.789 (Vorjahr: TEUR 1.405).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.210 (Vorjahr: TEUR 1.926) beinhalten im Wesentlichen Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr: TEUR 341), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 380), Grundsteuer in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 178), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 252) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 55).

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 1.620 nach TEUR 9.623 im Vorjahr. Der deutliche Rückgang lässt sich auf ausbleibende Objektverkäufe im Berichtsjahr zurückführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden vier Objekte mit entsprechenden Buchgewinnen veräußert.

## VERMÖGENSLAGE


Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Immobilien veräußert. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund von Investitionen in Immobilien zum Stichtag erhöht. Es wurden weitere Anteile an verbundenen Unternehmen erworben.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert. Grund hierfür sind die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von TEUR 5.471, Investitionen in die Immobilien in Höhe von TEUR 1.962 sowie die außerplanmäßige Tilgung eines Darlehens zum Jahresende in Höhe von TEUR 2.457.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Bilanzsumme TEUR 92.487. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 37,17%. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 94,19%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 3,95% der Bilanzsumme.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.375 (31. Dezember 2021: TEUR 34.329). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem

---



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 1.106 (31. Dezember 2021: TEUR 1.120) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 57 (31. Dezember 2021: TEUR 157), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR 5) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 14 (31. Dezember 2021: TEUR 17). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Bei den Bankguthaben handelt es sich um frei verfügbare laufende Konten. Hierin enthalten ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR 200), die nicht zur freien Verfügung steht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 121 (31. Dezember 2021: TEUR 150) beinhalten Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 119) und andere Verbindlichkeiten (TEUR 2). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2023 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,37 (Vorjahr: EUR 0,39) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 5.190.734,81 (Vorjahr: EUR 5.471.315,07) für das Geschäftsjahr 2022 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2022 in Höhe von EUR 35.785,11 (Vorjahr: EUR 562.756,36) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 5.160.650,11 (Vorjahr: EUR 5.471.315,07) entspricht rund 99,09 % (Vorjahr: 90,67 %) des Jahresüberschusses im Jahr 2023 zuzüglich der Auflösung aus der REIT-Rücklage und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

## PROGNOSE

Für das Berichtsjahr wurde mit einem positiven, jedoch rückläufigen Umsatz und Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr gerechnet. Diese Prognose wurde erfüllt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem positiven Umsatz und Jahresergebnis in ähnlicher Höhe wie 2022 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
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 und erfüllt die Voraussetzungen des neuen IDW PS 340.

### Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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.

<sup>1</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.

Die Fair Value REIT-AG hat bei den Fondsgesellschaften BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 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 geschäftsführender Kommanditist nimmt die Fair Value REIT-AG an den jeweiligen Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG teil. Bei der BBV 8 ist die Fair Value REIT-AG nicht geschäftsführender Kommanditist. Die Tochtergesellschaft GP Value Management nimmt jedoch seit dem 21. Oktober 2021 in Funktion der Komplementärin der BBV 8 an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers DEMIRE 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 BBV 8 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.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems. Zum 31. Dezember 2022 liegen keine Hinweise vor, dass das Interne Kontrollsystem der Fair Value REIT-AG in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>1</sup>

#### RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN (KONZERN-)RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Darin sind die für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschalteten Dienstleister DEMIRE AG und STRABAG eingebunden.

Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die regelmäßige Erstellung des Konzern(zwischen)abschlusses nach IFRS sowie von Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen. Die Konzern(zwischen)abschlüsse werden nach den gesetzlichen Vorgaben (gemäß dem Einheitsgrundsatz nach § 297 (3) HGB) durchgeführt, dessen wesentliche Merkmale die Aufwands- und Ertragskonsolidierung, die Schulden- und Kapitalkonsolidierung und bei Notwendigkeit die Zwischenergebniseliminierung darstellen.

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

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

## SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

### Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht die Fair Value laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Die identifizierten Risiken werden sorgfältig analysiert.

### Risikobewertung

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

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt fünf Jahre.

### Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung. Im Jahr 2021 wurde das Maßnahmenmanagement weiterentwickelt, sodass nun alle Steuerungsmaßnahmen 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
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

### Risikotragfähigkeit

Ausgehend von den identifizierten und bewerteten Risiken wird die Risikotragfähigkeit ermittelt. Hierbei wird 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

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken der Fair Value REIT-AG. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Konzernhang im [Kapitel „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“](#).

### Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fair Value REIT-AG auswirken. Im Jahr 2022 sorgten die COVID-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die Inflation und die stark gestiegenen Zinsen für erschwerte Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Für 2023 geben die Konjunktexperten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der hohen Unsicherheit sind Aussagen zur Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels schwierig und mit hoher Unsicherheit behaftet.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value REIT-AG hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zusammen. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

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 **mittel** eingestuft und damit im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der dargestellten Entwicklungen von „niedrig“ hochgestuft.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 EUR 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. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage der Fair Value REIT-AG. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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 der Geschäfte aufgefordert. Mieter haben ihre Miete nicht oder nur verspätet gezahlt. Die mittlerweile niedrige Zahl an täglichen Neuinfektionen und die weltweite Öffnung der wesentlichen Volkswirtschaften sorgte für eine wirtschaftliche Belebung, das Wirtschaftsleben findet wieder weitgehend ungestört statt.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Corona-Pandemie für die Fair Value REIT-AG insgesamt als **sehr niedrig** ein.

### BEWERTUNG

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Fair Value REIT-AG unmittelbar und mittelbar. Das Bewertungsergebnis als Saldo aus Bewertungsgewinnen und -verlusten hat Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen (siehe [Fremdkapital](#)). Bei der Bewertung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen fließen Gegebenheiten wie die Entwicklung von Mietdauer, Mietniveau und Leerständen sowie zum anderen qualitative Faktoren wie Lage und Zustand des Objekts als Parameter in die Bewertung ein.

Auch die derzeitige Marktentwicklung hat Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien. Insbesondere durch diese Entwicklung steigt das Risiko von Abwertungen wieder. Die Fair Value REIT-AG konnte sich jedoch durch gute operative Ergebnisse dieser Negativtendenz bisher entziehen.

Im vergangenen Jahr wurden das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand noch als „niedrig“ eingeschätzt. Aufgrund der Marktentwicklung in jüngster Vergangenheit schätzt der Vorstand nunmehr das Bewertungsrisiko als **hoch** 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
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 **sehr niedrig** ein.

## HAFTUNG

Es besteht das Gewährleistungsrisiko wegen Sach- und Rechtsmängeln bei Vermietung und Veräußerung von Immobilien und Objektgesellschaften. Die Fair Value REIT-AG haftet als 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 **sehr 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
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 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 2023 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.

## FINANZIERUNGS- UND ZINSRISIKEN

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, welches sich im Jahr 2022 konkretisiert hat.

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

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

Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten als **mittel**, und damit merklich höher als im letzten Jahr (sehr niedrig) angesehen. Einerseits sind nach den umfangreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 in nächster Zeit keine Darlehen zur Refinanzierung fällig und andererseits sind abgeschlossene Finanzierungen mit einer relevanten Größenordnung mit einem festen Zins ausgestattet, sodass derzeit nur ein vernachlässigbares 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
Risikobericht	31
Chancenbericht	38
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## Sonstige Risiken

### RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei Gesellschafterbeschlüssen von indirekten Beteiligungen könnte die Fair Value REIT-AG für Abstimmungen, bei denen sie selbst oder die DEMIRE AG Partei des zu beschließenden Vertrags ist (bspw. Verträge zur Erbringung von Leistungen des Rechnungswesens, Portfoliocontrolling etc.), von der Abstimmung ausgeschlossen werden und eine Stimmenmehrheit gegen die Interessen der Fair Value REIT-AG oder der DEMIRE AG zustande kommen. Abstimmungen, bei denen die Fair Value REIT-AG oder die DEMIRE AG Partei des Vertrags sind, kommen in der Praxis sehr selten vor. Falls diese vorkommen sollten, sind diese in der Regel abgestimmt und nicht nachteilig, sodass sie einer Beherrschung der indirekten Beteiligungen nicht im Wege stehen. Die Fair Value REIT-AG kann jedoch beliebige andere Beschlüsse fassen oder eine gerichtliche Prüfung anstreben. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil der Fair Value REIT-AG 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.

### Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage der Fair Value REIT-AG hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine, der Inflation und der stark gestiegenen Zinsen verschlechtert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der vergangenen Jahre tragen dazu bei, dass die Fair Value REIT-AG besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 eindrücklich. Zudem beobachtet der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet die sich daraus ergebende Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der Fair Value REIT-AG.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems (RMS). Zum 31. Dezember 2022 liegen keine Hinweise vor, dass das RMS der Fair Value REIT-AG in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# CHANCENBERICHT

Risiken können zugleich auch Chancen darstellen. Daher leitet die Fair Value REIT-AG die Chancen für die Gesellschaft u. a. aus dem Risikoinventar ab. Darüber hinaus werden der Businessplan sowie die operativen Bereiche auf sich ergebende Chancen betrachtet. Hieraus ergeben sich nach unserer Einschätzung insbesondere die im Folgenden dargestellten Chancen.

## CHANCEN AUS DER AKTUELLEN MARKTLAGE

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die Fair Value REIT-AG für das anlaufende Geschäftsjahr 2023 als leicht negativ. Infolge von Lieferkettenproblemen als Auswirkungen der Pandemie und des Kriegs in der Ukraine sowie inflationärer Tendenzen erfährt die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung des Sachverständigenrats voraussichtlich Anfang 2023 eine rezessive Phase. Der daraus zu erwartenden abgeschwächten Nachfrage nach Büroflächen und Einzelhandelsflächen wird die Fair Value REIT-AG nicht vollständig entgegenkommen können. Historisch haben sich die Mietmärkte der Fair Value REIT-AG in Sekundärmärkten in Phasen des wirtschaftlichen Abschwungs im Vergleich zu Primärmärkten allerdings als vergleichsweise resilient gezeigt.

Chancen könnten sich aus einer entgegen den Erwartungen positiven Mietnachfrage ergeben. In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- als auch für Verkäufe ergeben. Hier könnten sich Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben. Weiterhin wird das erfolgreiche aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt. Wie das im Laufe des Jahres gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2022 belegt, kann die Fair Value REIT-AG auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen. Zudem geht die Fair Value REIT-AG von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach soliden Immobilien in guten Lagen auch außerhalb der Top-7-Standorte aus. Die Fair Value REIT-AG geht daher vorsichtig optimistisch ins Jahr 2023. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2022 erneut und unter den andauernden besonderen Bedingungen bewährt.

### Chancen der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum konnten das Portfoliomanagement und das externalisierte Asset-Management fachlich und personell solide aufgestellt werden. Auch die renommierten Property- und Facility-Management-Dienstleister tragen zu einer höheren Effizienz und wirtschaftlichen Vorteilen bei, die sich in den erneut gesunkenen immobilienpezifischen Kosten und laufenden Verwaltungskosten widerspiegeln. Für das Jahr 2023 rechnet die Fair Value REIT-AG nunmehr nur noch mit geringen weiteren Einspareffekten. Erwartet wird aber, dass sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während sich Mieterfluktuation und Leerstand gegenüber dem Niveau zum Stichtag verbessern könnten.

### Finanzielle Chancen

Im Jahr 2023 gibt es keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten. Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Verbindlichkeiten stehen weiterhin, trotz steigender Finanzierungskosten, eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und werden aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben.

## ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG hat seit 2019 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen seinen Aktionären nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der Fair Value REIT-AG als gut ein, Ertragskraft durch Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns zu erreichen.





<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# VERGÜTUNGSBERICHT 2022 – 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 2022 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2022 geltenden Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat in ihren Grundzügen dargestellt. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html](https://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/verguetungsbericht.html).

## Rückblick auf das Vergütungsjahr 2022

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2021

Der von der FVR-AG nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der FVR-AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2021 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 mit einer Mehrheit von 99,08 % des vertretenen Kapitals gemäß § 120a Abs. 4 AktG gebilligt.

Aufgrund der Billigung bestand keine Veranlassung, die Berichterstattung über die Vergütung bzw. das Vergütungssystem selbst anzupassen.

### 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 2022

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. Die Bestellung von Herrn Tim Brückner zum Vorsitzenden des Vorstands und die Bestellung von Herrn Kevin J. Fuhr zum Mitglied des Vorstands der FVR-AG wurden vom Aufsichtsrat mit Beschluss vom 18. Februar 2022 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Herr Kevin J. Fuhr hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. März 2023 niedergelegt.

Grundlage für die Vorstandsvergütung beider Vorstände durch die FVR-AG sind die Vergütungsregelungen im Vorstandsdiensvertrag 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 Vorstandsdiensvertrag von Herrn Tim Brückner mit der DEMIRE AG wurde per Verlängerungsvereinbarung vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der DEMIRE AG unter [www.demire.ag/media/20210428\\_-\\_verguetung\\_des\\_vorstands.pdf](https://www.demire.ag/media/20210428_-_verguetung_des_vorstands.pdf).



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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

Herr Ingo Hartlief hat sein Amt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niedergelegt. Das Amtsgericht Frankfurt hat auf Antrag des Vorstands mit Wirkung zum 1. Januar 2023 bis zur Hauptversammlung Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Auf der Aufsichtsratssitzung am 25. Januar 2023 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats Herrn Prof. Dr. Goepfert zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

## DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### 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 („Festvergütung DEMIRE“), Personalnebenkosten (Versorgungsaufwand wie Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung) sowie etwaige Zusatzvergütungen (wie beispielsweise eine Firmenwagenpauschale) anteilig an die Gesellschaft weiterbelastet werden. 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 FVR-AG erbracht wird, und bemisst sich ausschließlich anhand der Festvergütung DEMIRE. 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 Fair Value REIT-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 2022 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 2022 Anwendung gefunden hat.



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2022

### 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.
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.

## Erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile

### ANTEILIGE ERSTATTUNG DER „FESTVERGÜTUNG DEMIRE“

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

Der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Versorgungsaufwand und Dienstwagen für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Tim Brückner beträgt seit dem 1. Januar 2022 jährlich EUR 90.384,00. Eine Anpassung zum 1. Januar 2023 hat nicht stattgefunden.

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Herr Kevin J. Fuhr beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Versorgungsaufwand und Dienstwagen seit dem 1. April 2019 jährlich EUR 72.000,00 brutto. Eine Anpassung zum 1. Januar 2023 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.

---



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 GmbH, 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 2022 nicht bekleidet.

## 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 2022 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 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2022)  
für das Geschäftsjahr 2022**

**TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019**

in EUR brutto		DEMIRE- Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2022	252.000	75.600	75.600	75.600
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2022	49.266	14.780	14.784	14.784
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>301.379</b>	<b>90.380</b>	<b>90.384</b>	<b>90.384</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

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

in EUR brutto		DEMIRE- Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2022	120.000	60.000	60.000	60.000
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2022	22.506	11.253	12.000	12.000
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>142.506</b>	<b>71.253</b>	<b>72.000</b>	<b>72.000</b>

<sup>1</sup> 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 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**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 EUR brutto		DEMIRE- Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2022	252.000	75.600	75.600	75.600
	Nebenleistungen 2022	49.266	14.780	14.784	14.784
<b>Gesamterstattung</b>		<b>301.266</b>	<b>90.380</b>	<b>90.384</b>	<b>90.384</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

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

in EUR brutto		DEMIRE- Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2022	120.000	60.000	60.000	60.000
	Nebenleistungen 2022	22.506	11.253	12.000	12.000
<b>Gesamterstattung</b>		<b>142.506</b>	<b>71.253</b>	<b>72.000</b>	<b>72.000</b>

<sup>1</sup> 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 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022

### 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 2022

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 entrichtenden 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 EUR 5.000,00 sowie eine erfolgsorientierte variable Vergütung in Höhe von EUR 1,00 für jede EUR 1.000,00 ausgeschüttete Dividende je ordentlichen Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag von EUR 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 weist keine Vergütung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder aus, da im Geschäftsjahr 2022 keine Vergütungszahlungen an ehemalige Aufsichtsratsmitglieder gezahlt wurden.

Im Ausweis für das Geschäftsjahr 2022 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche  
Entwicklung der AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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

**IM GESCHÄFTSJAHR 2022 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER  
GEGENWÄRTIGEN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2021**

Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	Festvergütung		Variable Vergütung		Gesamt- vergütung
	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR
Frank Hölzle 1.1.2021 – 31.12.2021	10.000	48,0	10.943	52,0	20.943
Ingo Hartlief 1.1.2021 – 31.12.2021	7.500	48,0	8.207	52,0	15.707
Barbara Deisenrieder 1.1.2021 – 31.12.2021	5.000	48,0	5.471	52,0	10.471
<b>Insgesamt</b>	<b>22.500</b>	<b>48,0</b>	<b>24.621</b>	<b>52,0</b>	<b>47.121</b>

Das Aufsichtsratsmitglied Ingo Hartlief ist Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Für diese Vorstandstätigkeit erhält Herr Hartlief Bezüge gemäß seinem Vorstandsvertrags mit der DEMIRE AG. Die Zusammensetzung dieser Bezüge sind im Vergütungsbericht der DEMIRE AG ausführlich erläutert. Gemäß dem Vorstandsvertrags sind Bezüge aus Aufsichtsratsmandaten, die Herr Hartlief in mit der DEMIRE AG im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen wahrnimmt, auf das feste Vorstandsjahresgehalt anzurechnen. Für einen vereinfachten Ablauf hat Herr Hartlief die ihm zustehende Vergütung aus seinem Aufsichtsratsmandat bei der FVR-AG an die DEMIRE AG abgetreten. Herr Hartlief erhält somit keine direkte Aufsichtsratsvergütung von der FVR-AG.

**VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGS-  
ENTWICKLUNG**

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 2018 zu mehreren unterjährigen Vorstandswechseln und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen kam.

Anmerkung: Starke Schwankungen bei den jährlichen Vergütungen einzelner Aufsichtsräte sind dadurch bedingt, dass es seit 2018 zu mehreren unterjährigen Wechseln im Aufsichtsrat und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen kam.





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche 29

Entwicklung der AG

Risikobericht 31

Chancenbericht 38

Vergütungsbericht 2022 – 39

ungeprüft

Sonstige Angaben nach 49

§ 315a HGB

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE GEGENWÄRTIGEN UND FRÜHEREN MITGLIEDER DES VORSTANDS IN DEN LETZTEN VIER JAHREN**

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2022</b>	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2021</b>	<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>		<b>Veränderung 2021 gegenüber 2020</b>		<b>Veränderung 2020 gegenüber 2019</b>		<b>Veränderung 2019 gegenüber 2018</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>										
Tim Brückner Seit 1.4.2019	90.384	87.600	2.784	3,2	0	0,0	41.925,0	92,0	45.675	100,0
Kevin Julian Fuhr Seit 21.3.2019	72.000	72.000	0	0,0	0	0,0	18.000,0	33,0	54.000	100,0
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>										
Patrick Kaiser 1.11.2016–28.2.2018									-319.309	-100,0
Ralf Kind 4.12.2017–10.1.2019							-4.500	-100,0	-103.500	-96,0
Stefan Herb 1.3.2018–29.3.2019							-16.250	-100,0	-37.917	-70,0
Ingo Hartlief 15.1.2019–20.5.2019							-35.700	-100,0	35.700	100,0
<b>Arbeitnehmer</b>										
Ø Arbeitnehmer	88.408	71.051,5	17.356,2	24,4	94	0,0	281,52	0,0	-12.807,1	-15,0
<b>Ertragsentwicklung</b>										
Jahresüberschuss der Gruppe (FVR-Konzern)	-6,5 Mio.	13,5 Mio.	-20,0 Mio.	> 100	9,4 Mio.	230,0	-11,0 Mio.	-73,0	-7,68 Mio.	-33,7
Jahresüberschuss der FVR-AG	1,6 Mio.	9,6 Mio.	-8,0 Mio.	-83,3	5,4 Mio.	130,00	0,16 Mio.	4,0	1,66 Mio.	42,0

Anmerkung: Der Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) wird nach den Regeln der IFRS ermittelt. Der Jahresüberschuss der FVR-AG wird nach den Regeln 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 2022 –  
ungeprüft 39

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 49

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG FÜR DIE GEGENWÄRTIGEN UND FRÜHEREN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IN DEN LETZTEN VIER JAHREN**

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2022</b>		<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2021</b>		<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>		<b>Veränderung 2021 gegenüber 2020</b>		<b>Veränderung 2020 gegenüber 2019</b>		<b>Veränderung 2019 gegenüber 2018</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Frank Hölzle	20.943	17.576	3.367	19,2	334	1,6	3.610	21,0	12.486	282,0		
Ingo Hartlief	15.707	13.182	2.525	19,2	3.666	39,0	9.515	100,0				
Barbara Deisenrieder	10.472	5.547	4.925	88,8	6.601	100,0						
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Daniel Zimmer		4.227	-4.277	-100,0	-6.064	-39,0	1.836	22,0	7.485	772,0		
Dr. Thomas Wetzel					-4.957	-100,0	-5.719	-53,0	9.203	663,0		
Rolf Elgeti									-21.315	-100,0		
Prof. Andreas Steyer									-7.868	-100,0		
Markus Drews									-15.986	-100,0		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	88.408	71.052	17.356	24,4	94	0,0	281,52	0,0	-12.807,1	-15,0		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss der Gruppe (FVR-Konzern)	-6,5 Mio.	13,5 Mio.	-20,0 Mio.	> 100	9,4 Mio.	230,0	-11,0 Mio.	-73,0	-7,68 Mio.	-33,7		
Jahresüberschuss der FVR-AG	1,6 Mio.	9,6 Mio.	-8,0 Mio.	-83,3	5,4 Mio.	130,00	0,16 Mio.	4,0	1,66 Mio.	42,0		

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



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 (→ [Anhang S. 85](#)). 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 EUR 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. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

## 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



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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 EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Bezugspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

#### **BEDINGTES KAPITAL**

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurden 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 bestand, aufgehoben.

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 14.110.322,00, eingeteilt in bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020, gültig bis 24. Juni 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- oder Optionsrecht auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen

Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit 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 von 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 von 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



<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 2022 – ungeprüft	39
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	49
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum jeweiligen späteren Zeitpunkt bestehenden Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel (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 Schlussfolgerung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt, 15. März 2023

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr  
Vorstand



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	E 1.1	34	39
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	287.770	294.300
Finanzielle Vermögenswerte	E 1.4	0	0
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	0	5.786
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>287.804</b>	<b>300.125</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	2.430	1.346
Finanzielle Vermögenswerte	E 1.4	802	3.234
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	307	809
Liquide Mittel	E 1.5	23.095	30.005
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>26.634</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>314.438</b>	<b>335.519</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>E 2</b>		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		29.939	42.174
Eigene Anteile		- 398	- 398
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt</b>		<b>157.407</b>	<b>169.642</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>157.407</b>	<b>169.642</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	80.364	82.882
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	70.824	75.883
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	0	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>151.188</b>	<b>158.765</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		10	42
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	2.560	2.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	1.581	1.998
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	1.692	2.323
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>5.843</b>	<b>7.112</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>314.438</b>	<b>335.519</b>





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in TEUR	TZ.	2022	2021
Mieterträge		18.492	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		4.974	4.275
Betriebs- und Nebenkosten		-6.138	-5.710
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen <sup>1</sup>		-1.785	-1.197
<b>Nettomietserträge</b>	<b>D 1</b>	<b>15.543</b>	<b>15.812</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		0	15.985
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		0	-13.859
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>D 2</b>	<b>0</b>	<b>2.126</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>D 3</b>	<b>-10.066</b>	<b>6.452</b>
Wertminderungen von Forderungen	D 4	-186	-85
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	D 5	201	500
Allgemeine Verwaltungskosten	D 6	-2.635	-2.873
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	-8.904	-324
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-6.047</b>	<b>21.608</b>
Finanzerträge		27	0
Finanzaufwendungen		-1.224	-1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		770	-6.972
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 8</b>	<b>-427</b>	<b>-8.119</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-6.474</b>	<b>13.489</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	-0,46	0,96
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	-0,46	0,96

<sup>1</sup> 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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in TEUR	2022	2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 6.474</b>	<b>13.489</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 6.474</b>	<b>13.489</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

COMPLIANCE 118

IMPRESSUM 136

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in TEUR	TZ.	2022	2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>- 6.474</b>	<b>13.489</b>
Finanzaufwendungen	D 8	1.224	1.147
Finanzerträge	D 8	-27	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	-770	6.972
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	-1.270	55
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3	8.421	-1.439
Veränderung der Rückstellungen		-32	-11
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	-417	-515
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4	-676	2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	0	-2.126
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	10.066	-6.452
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		-1.131	-1.133
Zinseinnahmen		-27	0
Abschreibungen und Wertminderungen		672	193
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		-110	-13
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>9.448</b>	<b>10.170</b>
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		-3.719	-10.210
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien		-	15.975
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-3.719</b>	<b>5.765</b>
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter		0	-190
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	-1.854	-1.666
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		-67	-355
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	0	2.700
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	-5.249	-2.645
Dividendenzahlungen		-5.471	-3.788
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-12.641</b>	<b>-5.944</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>-6.910</b>	<b>9.991</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	30.005	20.014
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>E 1.4</b>	<b>23.095</b>	<b>30.005</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

COMPLIANCE 118


IMPRESSUM 136

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2022</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>42.174</b>	<b>169.642</b>
Konzernergebnis				- 6.474	- 6.474
Dividendenzahlungen				- 5.471	- 5.471
Sonstige Veränderungen				- 290	- 290
<b>31.12.2022</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>29.939</b>	<b>157.407</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2021</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>32.401</b>	<b>159.869</b>
Konzernergebnis				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>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

## 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 Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen. 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 2022 gehören dem Konzernkreis (neben der FVR-AG als Mutterunternehmen) die im [Abschnitt B. \(Tabelle Konsolidierungskreis\)](#) aufgelisteten Gesellschaften.

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

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

Der Konzernabschluss der FVR-AG für das am 31. Dezember 2022 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 2022 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:

Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen des Vorjahres von TEUR 86 werden nun unter den sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen darstellt und nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. Im Berichtsjahr betragen diese TEUR 57.

Entsprechend wurden auch die Erläuterungsangaben/-tabellen und die Segmentberichterstattung im Konzernanhang angepasst.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgte durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 15. März 2023.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

### 2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2021. Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2022 erstmals angewendet.

#### ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung 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
Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen 2018–2020	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen


Änderungen an IAS 16 untersagen nunmehr explizit den Abzug möglicher Nettoerträge von den Anschaffungskosten einer Sachanlage, die es aus dem Verkauf von Gegenständen erzielt, die während der Zeit, in der der Vermögenswert zu seinem Standort und in den betriebsbereiten Zustand gebracht wurde, hergestellt wurden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da im Konzern keine Sachanlagen vorhanden sind, bei denen im Rahmen von Testläufen Güter hergestellt werden.

Durch die Änderungen wurde IFRS 3 dahingehend aktualisiert, dass sich die Verweise nunmehr auf das aktuelle Rahmenkonzept beziehen. Des Weiteren wurde IFRS 3 um die Vorschrift ergänzt, dass ein Erwerber bei Verpflichtungen, die in den Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 fallen, die Regelungen des IAS 37 bzw. IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anzuwenden hat. Zusätzlich wurde IFRS 3

um ein explizites Ansatzverbot für erworbene Eventualforderungen ergänzt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR-AG.

Die Änderung an IAS 37 stellt klar, dass zu den Erfüllungskosten eines Vertrags alle direkt dem Vertrag zurechenbaren Kosten zu berücksichtigen sind, also sowohl die inkrementellen Kosten der Erfüllung des Vertrags als auch eine Verrechnung anderer, der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbaren Kosten (bspw. anteilige Abschreibung der Sachanlage, welche zur Vertragserfüllung verwendet wird). Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auch jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020) haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR-AG.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>


## 2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwenden:

### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer Transaktion	11. August 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von Bilanzierungsschätzungen	2. März 2022	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	2. März 2022	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	19. November 2021	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 17 und IFRS 9	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	8. September 2022	1. Januar 2023	keine Auswirkungen

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>


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

#### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung 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, 15. Juli 2020 und 31. Oktober 2022)	ausstehend	1. Januar 2024	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-leaseback-Transaktion (ausgegeben am 22. September 2022)	ausstehend	1. Januar 2024	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	keine Auswirkungen

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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzernerigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 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 ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) die Fähigkeit, ihre 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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 einzeln 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 %		31.12.2022	31.12.2021	
	GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	„GPVM“	100,00	100,00
	BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	„FV06“	0,00	100,00
	BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	„FV10“	100,00	100,00
	BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	„FV14“	100,00	100,00
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	60,14	59,95
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (Hessen)	„IC 12“	56,90	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	53,57	53,39
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	52,15	51,65
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,69	48,69

#### ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN

In der Berichtsperiode fand eine Anwachsung der Gesellschaft BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen), „FV06“ auf die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main statt. Hieraus ergab sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 71, welcher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurde. Weiterhin erfolgte in der Berichtsperiode eine Erhöhung der Anteile an BBV 08, BBV 10 und der BBV 14 aufgrund des Abgangs der Minderheiten.

In der Vorperiode wurde die Gesellschaft IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München, aufgrund der Unwesentlichkeit für den Konzern entkonsolidiert und abschließend liquidiert. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**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 MINDERHEITSGESSELLSCHAFTER**

in %		31.12.2022	31.12.2021
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	60,14	59,95
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (Hessen)	„IC 12“	56,90	56,90
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	53,57	53,39
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	52,15	51,65
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,69	48,69

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr TEUR 770 (Vorjahr: – TEUR 6.792). Nähere Informationen können [Kapitel E 2.2](#) entnommen werden. Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

2022 in TEUR	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	6.338	1.326	3.816	3.691	2.243
Langfristige Vermögenswerte	34.200	7.784	66.040	88.200	31.170
Kurzfristige Verbindlichkeiten	773	213	2.369	1.131	644
Langfristige Verbindlichkeiten	7.847	1.571	22.708	29.094	5.251
Ausschüttungen an die nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	356	43	0	1.049	451
Umsatzerlöse	2.730	1.087	6.060	6.907	2.552

2021 in TEUR	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 nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	358	0	619	267	552
Umsatzerlöse	2.701	700	5.500	6.453	2.452



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
KonzernEigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 eine/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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

Die FVR-AG bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste („Expected Credit Loss“ oder „ECL“) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 gelten auch für finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert ohne Recycling bilanziert werden. Diese Bewertungskategorie ist für die FVR AG allerdings nicht einschlägig.

Die FVR-AG bemisst die Wertberichtigungen grundsätzlich nach dem allgemeinen Wertminderungsmodell des IFRS 9 in Höhe des erwarteten Zwölf-Monats-Kreditverlusts, sofern sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Dies umfasst Ausleihungen an Dritte sowie an at-equity bilanzierte Unternehmen, Zahlungsmittel und sonstige finanzielle Vermögenswerte. Wertminderung für die genannten Positionen werden immer dann erfasst, sofern sie wesentlich sind.

Zur Bestimmung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 an. Der Kreditverlust wird dabei über die gesamte Laufzeit bestimmt.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der FVR-AG stellen nahezu gänzlich Mietforderungen und Forderungen aus Betriebskosten dar.


Die FVR-AG nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts, bei dem es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, die in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts, nach dem vereinfachten Ansatz, bewertet werden, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, was regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von der FVR-AG bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden.

### Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts auftreten:

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit,
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## BEMESSUNG ERWARTETER KREDITVERLUSTE

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz aus den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen. Für die Bemessung erwarteter Kreditverluste von Forderungen aus Lieferung und Leistungen verwendet die FVR-AG eine Provisionsmatrix. Zu genauen Ausgestaltung bzw. den verwendeten Parametern siehe [Kapitel E 1.3](#).

## DARSTELLUNG DER WERTMINDERUNG FÜR ERWARTETE KREDITVERLUSTE IN DER BILANZ

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

## ABSCHREIBUNG

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird beschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung durch, basierend darauf, ob eine angemessene Erwartung an die Einziehung vorliegt.

Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abbeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.

## WERTMINDERUNGEN DER AUSLEIHUNGEN AN DRITTE UND AN AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN NACH DEM DREISTUFENMODELL

Für Wertminderungen der Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5 das Dreistufenmodell der erwarteten Kreditverluste angewendet. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden. Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:


**Stufe 1:** Zwölf-Monats-Kreditausfälle: Anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat. Dabei erfolgt die Ermittlung des zukünftig zu erwartenden Kreditausfalls unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten Informationen hinsichtlich Ausfallwahrscheinlichkeit und Schadensquote. Da keine Ratinginformationen auf Kontrahentenebene vorhanden sind, werden zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste die Ausfallwahrscheinlichkeiten und Schadensquoten aus statistischen Daten von unbesicherten Anleihen mit einem adäquaten Ausfallrisiko hergeleitet, wobei auch die entsprechenden (historischen) Verwertungsraten (Recovery Rates) berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von BBB oder höher bei Moody’s Corporation, New York/USA, als gegeben an.

**Stufe 2:** Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat. Ein Transfer von Stufe 1 zu Stufe 2 wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind. Ist eine Überfälligkeit seit mehr als 90 Tagen überfällig, so besteht die widerlegbare Vermutung, dass ein objektiver Hinweis auf einen Kreditausfall besteht und somit das Finanzinstrument nach Stufe 3 transferiert werden muss.

**Stufe 3:** Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise (bspw. Überfälligkeit von vertraglichen Zahlungen, Anzeichen für eine Insolvenz etc.) auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 wurden keine Ausleihungen im Konzernabschluss bilanziert.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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.





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 monatlichen Einnahmen daraus werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Mieterträge bilanziert. Bei den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten (bei denen die FVR-AG in Vorleistung geht), die an die Mieter weiterbelastet und als Erlös vereinnahmt werden (siehe auch Kapitel D.1). Die Nettomietenerträge sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomietenerträge 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:

### 2022

in TEUR	Erlöse aus Nebenkosten	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	0
Zeitraum	4.974	0
<b>Summe</b>	<b>4.974</b>	<b>0</b>

### 2021

in TEUR	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>

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. Nettomietenerträge

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

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag EUR 9,38 (Vorjahr: EUR 8,60). 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 (EUR 8,60) resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Mietanpassungen durch den gestiegenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).

Die Nettomietserträge in Höhe von TEUR 15.543 (Vorjahr: TEUR 15.812) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Mietserträge	18.492	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.974	4.275
Betriebs- und Nebenkosten	- 6.138	- 5.710
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen <sup>1</sup>	- 1.785	- 1.197
<b>Nettomietserträge, gesamt</b>	<b>15.543</b>	<b>15.812</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.

Trotz des Abgangs der am Ende der Vergleichsperiode veräußerten Objekte in Bad Bramstedt und Potsdam sowie der bereits im Laufe der Vergleichsperiode veräußerten Objekte in Köln und Barmstedt konnten die Mietserträge durch die mietvertraglichen Indexierungen im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden (TEUR 18.492; Vorjahr: TEUR 18.444). Die Betriebs- und Nebenkosten sind trotz der Abgänge der vorgenannten Objekte auf TEUR - 6.138 (Vorjahr: TEUR - 5.710) angestiegen. Dies ist im Wesentlichen in deutlich gestiegenen Energiekosten begründet. Entsprechend sind die Umlageerträge aus Betriebs- und Nebenkosten ebenfalls auf TEUR 4.974 (Vorjahr: TEUR 4.275) angestiegen. Der Anstieg der sonstigen immobilien-spezifischen Aufwendungen (TEUR - 1.785; Vorjahr: TEUR - 1.197) liegt insbesondere an gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung sowie an höheren Abschreibungen für Mietanreize.

Im Berichtsjahr 2021 gegenüber 2020 resultierte der Rückgang der Mietserträge im Wesentlichen aus den Abgängen der veräußerten Objekte in Köln und Barmstedt. Die Objekte Bad Bramstedt und Potsdam sind erst am Ende der Vergleichsperiode abgegangen und haben daher noch vollständig zum Ergebnis der Nettomietserträge beigetragen.

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

#### VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN


in TEUR	2022	2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	829	248
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>829</b>	<b>248</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	0	5
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>0</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 Berichtsperiode wurden keine Wertberichtigungen auf Betriebskosten vorgenommen (Vorjahr: TEUR 70).

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

## 2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In der Berichtsperiode fanden keine Veräußerungen von Immobilien statt.

Im Vorjahr erzielte der Konzern ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 2.126. Die veräußerten Liegenschaften waren die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam. Es handelte sich ausschließlich um Immobilien aus dem Direktbesitz, die im Geschäftsjahr 2021 mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurden.

Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien im Vorjahr resultierte im Wesentlichen mit TEUR 1.179 aus dem Verkauf der Immobilie in Potsdam und mit TEUR 899 aus dem Verkauf der Immobilie in Köln.

## 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 2022 TEUR – 10.066 (Vorjahr: TEUR 6.452).

Das Bewertungsergebnis zum Bilanzstichtag ist rückläufig. Wesentlicher Grund hierfür ist das allgemeine Marktumfeld, insbesondere das gestiegene Zinsniveau. Gegenläufig konnten im Berichtszeitraum mehrere operative Erfolge verzeichnet werden, welche die negativen Auswirkungen teilweise kompensieren. So konnten u. a. in Langen und Neubrandenburg nachhaltige Neuvermietungen erzielt werden. In Dresden (Königsbrücker Straße 121a) wird das Ergebnis positiv durch getätigte Investitionen beeinflusst. Portfolioübergreifend wurde zum 31. Dezember 2022 ein Wertzuwachs von 55 Basispunkten im Vergleich zum 31. Dezember 2021 erzielt. Des Weiteren führt das aktuelle Marktumfeld zu positiven, wertbeeinflussenden Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, einer Reduzierung der Leerstände und zur Stabilisierung der Cash-flows der Bewertungsobjekte.

Vom Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 haben sich die Immobilienmärkte weitestgehend erholt, doch stehen diesem nun die veränderten Zinsentwicklungen entgegen. Im Berichtsjahr 2022 haben insbesondere die deutlich gestiegenen Zinsen zu einer deutlichen Reduzierung von Transaktionen an den Märkten geführt. Sowohl die vorgenannte Gegebenheit als auch daraus resultierende Risiken, wie Abwertungen von Mieterbonitäten und Verringerungen von Mietgesuchen, sind in der Bewertung bereits berücksichtigt. Dem konnte portfolioübergreifend durch Neuvermietungen und eine proaktive Bestandsmieterbindung entgegengewirkt werden. Des Weiteren haben sich die Büromärkte und der Lebensmittel-geankerte Einzelhandel als stabil erwiesen.

Das veränderte Marktumfeld beeinträchtigt weiterhin die globalen Volkswirtschaften und Immobilienmärkte. Trotzdem liegen zum Bewertungsstichtag ausreichend Daten und Informationen vor, um valide Wertgutachten zu erstellen, die den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften widerspiegeln.

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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

#### 4. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 85). Diese wurden im Wesentlichen auf Mietforderungen bzw. auf Forderungen für Nebenkosten gebildet.

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 TEUR	2022	2021
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	125	226
Entkonsolidierungseffekt	46	0
Kostenerstattungen	7	26
Schadensersatzzahlungen	0	180
Übrige	23	68
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>201</b>	<b>500</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst. Bezüglich der Ausweisänderungen wird auf Abschnitt A. 1. Grundlagen der Aufstellung verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden Altverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 125 aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: TEUR 226).

Die Schadensersatzzahlungen beinhalteten im Vorjahr u. a. einen größeren Effekt in Höhe von TEUR 150 resultierend aus einem Vergleich eines Rechtsstreits mit einem ehemaligen Pächter.

Aus der Anwachsung der BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen) auf die FVR-AG, Frankfurt am Main ergab sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 71.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 6. Allgemeine Verwaltungskosten

Allgemeine Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten	- 1.071	- 1.033
Prüfungskosten	- 269	- 244
Rechts- und Beratungskosten	- 251	- 429
Treuhandgebühren	- 246	- 225
Personalaufwand	- 200	- 287
Umlage Vorstandsvergütung	- 160	- 160
Nicht abziehbare Vorsteuer	- 90	- 160
Wertgutachten	- 58	- 51
Vergütung des Aufsichtsrats	- 52	- 44
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	- 46	- 32
Versicherungen	- 38	- 38
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	- 31	- 54
Raumkosten/Bürokosten	- 30	- 39
Aufwendungen für Investor Relations	- 12	- 13
Aufwendungen für Werbung	- 7	- 34
Übrige	- 74	- 30
<b>Gesamt</b>	<b>- 2.635</b>	<b>- 2.873</b>

Die Fondsverwaltungs- und Kosten für die Erstellung der Abschlüsse (inkl. der Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEMIRE) betragen TEUR -1.071 (Vorjahr: TEUR -1.033). Die Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung betragen TEUR -269 (Vorjahr: TEUR -244). Der leichte Anstieg sowohl der Abschlusserstellungs- als auch der Prüfungskosten resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Anforderungen an die Berichterstattung, insbesondere den gestiegenen Anforderungen für ESEF (European Single Electronic Format).


## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Abschreibung von Mietanreizen/Mietfreien Zeiten/ FFE-Zuschüsse	- 8.471	-
Aufwendungen für Bauverpflichtungen aus einem Besserungsschein	- 301	- 315
periodenfremde Aufwendungen	- 34	0
Übrige	- 98	- 9
<b>Gesamt</b>	<b>- 8.904</b>	<b>- 324</b>

Im Rahmen des jährlichen Goodwill Impairment Test auf Ebene der Muttergesellschaft ergab sich ein Abwertungsbedarf des Goodwills gemäß IAS 36. Dies wurde als Anlass genommen (Triggering Event), um einen Werthaltigkeitstest der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) des FVR Konzerns (die alle Vermögenswerte der Tochtergesellschaften und der FVR-AG umfassen) durchzuführen. Die Details zum Impairment Test können [Kapitel E 1.3](#) entnommen werden. Als Folge dieses Werthaltigkeitstest wurden die Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und FFE Zuschüsse) in Höhe von TEUR 8.471 abgeschrieben, da der erzielbare Betrag dieser Vermögensgegenstände null ergab.

Daneben enthält der Posten Bauverpflichtungen im Zusammenhang mit einem Besserungsschein TEUR -301 (Vorjahr: TEUR -315), welche aus dem Verkauf eines Objekts in Eisenhüttenstadt in 2020 resultieren.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 8. Finanzergebnis

in TEUR	2022	2021
Finanzerträge	27	0
Finanzaufwendungen	-1.224	-1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	770	-6.972
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-427</b>	<b>-8.119</b>

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 770 (Vorjahr: TEUR -6.972) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der FVR-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Bewertungsergebnissen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften.

## 9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Konzernergebnis (in TEUR)	-6.474	13.489
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	-6.474	13.489
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>-0,46</b>	<b>0,96</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>-0,46</b>	<b>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 rückläufig. In der Vergleichsperiode wurden höhere Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt, was sich positiv auf das Konzernergebnis je Aktie auswirkte.

## 10. Personalaufwand

in TEUR	2022	2021
Gehälter	-170	-239
Soziale Abgaben	-30	-48
<b>Personalaufwand, gesamt</b>	<b>-200</b>	<b>-287</b>

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurde 2 Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: 3) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand 2 (Vorjahr: 4).

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 zehn Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2022 TEUR34 (Vorjahr: TEUR39). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR5 (Vorjahr: TEUR8) 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, Hartmannstraße 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 Zehn-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoeinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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 Risiko-früherkennung 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.

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	103,97	101,91
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	47,87 – 221,36	45,39 – 220,68
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	190.422,00	190.415,72
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	18.688,64	18.098,58
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	8,76	8,60
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	9,81	9,50
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0 – 71,1	0 – 45,7
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,42	5,50

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





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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 TEUR – 13.030 (Vorjahr: TEUR – 13.200) bzw. TEUR + 13.020 (Vorjahr: TEUR + 13.100) 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 EUR		31.12.2022	31.12.2021
	Min.	6,64	6,28
	Max.	10,22	9,69
Büro	<b>Durchschnitt</b>	<b>8,83</b>	<b>8,16</b>
	Min.	4,68	4,00
	Max.	19,61	17,24
Handel	<b>Durchschnitt</b>	<b>10,68</b>	<b>9,76</b>
	Min.	4,58	4,57
	Max.	10,32	9,95
Sonstiges	<b>Durchschnitt</b>	<b>4,83</b>	<b>4,78</b>
	Min.	4,58	4,00
	Max.	19,61	17,24
Gesamt	<b>Durchschnitt</b>	<b>9,38</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 % <sup>1</sup>	Kapitalisie- rungsrate 31.12.2022	31.12.2021	Diskontie- rungsrate 31.12.2022	31.12.2021
Büro	4,75 – 6,75	4,75 – 6,75	4,70 – 7,15	4,00 – 6,50
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,84</b>	<b>5,72</b>	<b>6,07</b>	<b>5,47</b>
Handel	5,25 – 6,75	5,15 – 6,80	5,00 – 6,50	4,75 – 6,00
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,67</b>	<b>5,53</b>	<b>5,46</b>	<b>5,22</b>
Sonstiges	4,50 – 6,50	4,50 – 6,50	4,00 – 7,00	3,00 – 6,75
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,36</b>	<b>5,34</b>	<b>5,71</b>	<b>5,06</b>

<sup>1</sup> Kapitalisierungsraten/Diskontierungsraten; Quelle: Immobiliengutachten Savills 2022, 2021

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 5,2% unter (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,5%) bis rund 6,3% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 6,6%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2022. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 15.090 (Vorjahr: TEUR 15.900) verschlechtern oder um rund TEUR 18.150 (Vorjahr: TEUR 19.300) 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: 4,5 %) oder um rund 4,6 % (Vorjahr: 4,5 %) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2022. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 13.030 (Vorjahr: TEUR 13.200) verschlechtern oder um rund TEUR 13.320 (Vorjahr: TEUR 13.100) verbessern.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Direkt- investitionen	Tochter- Unternehmen	Gesamt
<b>Zeitwert am 1.1.2022</b>	<b>61.280</b>	<b>233.020</b>	<b>294.300</b>
Zugänge Immobilien	2.473	1.063	3.536
Abgänge	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	455	1.027	1.482
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-3.808	-7.740	-11.548
<b>Zeitwert am 31.12.2022</b>	<b>60.400</b>	<b>227.370</b>	<b>287.770</b>
<b>Zeitwert am 1.1.2021</b>	<b>71.260</b>	<b>224.580</b>	<b>295.840</b>
Zugänge Immobilien	2.171	3.658	5.829
Abgänge	-13.821	0	-13.821
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>

Zum 31. Dezember 2022 besteht das Gesamtportfolio, welches als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wird, aus 20 (Vorjahr: 20) Objekten.

In der Berichtsperiode fanden keine Veräußerungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien statt.

Die Zugänge in der Berichtsperiode beinhalten in Gänze Herstellungskosten (CapEx).

Im Vorjahr wurden aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Objekte in Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam 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 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 4.413). TEUR 350 entfallen hiervon auf vertragliche Verpflichtungen für Ausbaukosten in Bezug auf abgeschlossene Mietverträge sowie TEUR 200 auf eine Brandschutzmaßnahme in der Liegenschaft in Quickborn.

In der Vergleichsperiode entfielen TEUR 995 hiervon auf Baukostenzuschüsse, Instandhaltungen und Baumaßnahmen für ein Hotel in Dresden sowie TEUR 1.487 auf einen FF&E-Zuschuss für ein Hotel in Rostock.

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment) haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung grundsätzlich keine permanente Verbindung zur Immobilie. Im vorgenannten Hotel besteht jedoch eine permanente Verbindung zum Objekt, da FF&E fest mit dem Objekt verbunden ist und zwar beispielsweise als Anlage zur Abluftreinigung der Küche, die für den Hotelbetrieb unabdingbar ist.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

### 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 2022 und zum 31. Dezember 2021 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2022 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2022 Netto	31.12.2021 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.283	853	2.430	2.809	- 1.463	1.346
<b>Gesamt-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.283</b>	<b>853</b>	<b>2.430</b>	<b>2.809</b>	<b>- 1.463</b>	<b>1.346</b>
Aktivierung von Mietanreizen	-	0	-	5.786	0	5.786
Umsatzsteuer	65	0	65	373	0	373
Steuererstattungsansprüche	50	0	50	47	0	47
Übrige	190	0	190	389	0	389
<b>Gesamt sonstige Vermögenswerte</b>	<b>307</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>6.595</b>	<b>0</b>	<b>6.595</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.589</b>	<b>853</b>	<b>2.736</b>	<b>9.404</b>	<b>- 1.463</b>	<b>7.941</b>

Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden anhand einer Provision-Matrix dargestellt. Für die Bestimmung der erforderlichen Risikovorsorge verwendet FVR-AG diese Matrix in Abhängigkeit der Fälligkeit bzw. Überfälligkeit der einzelnen Forderungen. Die Provision-Matrix wurde basierend auf historischen Erfahrungswerten und aktuellen Erwartungen aufgestellt und wird zu jedem Stichtag aktualisiert.

Auf dieser Grundlage ergeben sich zum Berichtsstichtag die folgenden Wertänderungsquoten.

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote	5 %	8 %	22 %	41 %



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen gegenüber den Mietern von FVR-AG werden wie folgt bewertet:

Fälligkeit in Tagen/in TEUR	Bruttobuchwert <sup>1</sup>	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0–90 Tage	299	15	283
91–180 Tage	249	20	229
181–360 Tage	322	69	253
über 360 Tage	753	308	445
<b>Gesamt</b>	<b>1.623</b>	<b>413</b>	<b>1.210</b>

<sup>1</sup> In den Werten sind TEUR 78 Guthaben enthalten, die nicht zu einer Wertberichtigung führen. Zudem sind die Forderungen, die separat einzelwertberichtigt wurden, nicht enthalten.

Neben den in der Provisionsmatrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 441 (Vorjahr: TEUR 1.063). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet.

Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 1.480). Diese Einzelwertberichtigungen verteilen sich auf verschiedene kleinere Sachverhalte, ein einzelner größerer Mieter kann hier nicht genannt werden.

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 299) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da dies aus Sicht des Konzerns nicht als wesentlich erachtet wird. Zudem enthalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 829, auf die keine Wertberichtigungen gebildet wurden, da dies aus Sicht des Konzerns nicht als wesentlich erachtet wird.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Vorperiode sowie sonstige Forderungen gegenüber den Mietern von FVR-AG wurden wie folgt bewertet:

Fälligkeit in Tagen /in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0–90 Tage	160	10	150
91–180 Tage	141	17	125
181–360 Tage	107	46	61
über 360 Tage	720	328	393
<b>Gesamt</b>	<b>1.129</b>	<b>400</b>	<b>729</b>

Die Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelte sich wie folgt:

Überleitung Wertberichtigungen in TEUR	2022	2021
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Beginn der Periode</b>	<b>1.463</b>	<b>1.710</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	267	320
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	– 81	– 523
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	– 795	– 44
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Ende der Periode</b>	<b>853</b>	<b>1.463</b>

Die Aufwendungen bzw. Erträge aus der Veränderung der Wertberichtigungen werden im GuV-Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen.

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

Im Rahmen des jährlichen Goodwill Impairment Test auf Ebene der Muttergesellschaft ergab sich ein Abwertungsbedarf des Goodwills gemäß IAS 36. Der erzielbare Betrag der Fair Value REIT-AG wurde auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflowprognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von fünf Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Den Planungen des Managements liegen Erfahrungswerte der Vergangenheit sowie bestmögliche Einschätzungen über die künftige Entwicklung zugrunde. Der für die Cashflowprognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 5,34% (Vorjahr: 3,13%). Für nach dem Detailplanungszeitraum von fünf Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten drei Detailplanungsperioden 2025 bis 2027 zugrunde gelegt. Der hierbei zugrunde liegende Zins zur Bestimmung der Wachstumsrate beträgt 1,5% (Vorjahr: 0,4%). Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts zu den getroffenen Annahmen: Cashflows aus der Vermietung – die ZGE konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dabei investiert die Fair Value REIT-AG sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an immobilienhaltende Personengesellschaften. Dementsprechend wurden Cashflows für den Direktbesitz und die Tochterunternehmen geplant. Dabei wurden die Mieterträge und die Vermietungskosten aus kontrahierten Mietverträgen abgeleitet bzw. aufgrund von mietflächenspezifischen Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und Leerstandszeiten getroffen. 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. Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Überdies könnte eine Reduktion des Immobilienbestands zu einem Rückgang der Cashflows führen.

**Abzinsungssatz:** Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungs- bzw. Renditerwartungen des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, abgeleitet auf Basis einer Gruppe von Vergleichsunternehmen, widerspiegelt. Das segmentspezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren ermittelt. Die Betafaktoren wurden auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Marktdaten ermittelt.

Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der ZGE gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse wurde der gesamte Goodwill zum 31. Dezember 2022 abgeschrieben. Dies wurde als Anlass genommen (Triggering Event), um einen Werthaltigkeitstest der ZGE des FVR Konzerns durchzuführen. Die Anahmen für den Werthaltigkeitstest auf Ebene der DEMIRE wurden auch für den Werthaltigkeitstest der ZGE der FVR angewendet.

Als Folge dieses Werthaltigkeitstest wurden die Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und FFE Zuschüsse) in Höhe von TEUR 8.471 (beinhaltet alle bis dato aktivierten Beträge) abgeschrieben (unter dem GuV-Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen), da der erzielbare Betrag dieser Vermögensgegenstände null ergab. Es wurden damit alle derlei Posten zum 31. Dezember 2022 abgeschrieben. Von den TEUR 8.471 entfallen TEUR 3.762 auf das Segment FVR-AG, TEUR 539 auf den BBV 10, TEUR 4.114 auf den BBV 14, TEUR 38 auf den IC 15 und TEUR 18 auf den IC 12.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzern Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 1.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 802 (Vorjahr: TEUR 3.234) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022 Brutto	31.12.2022 Netto	31.12.2021 Brutto	31.12.2021 Netto
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	615	615	615	615
Gesperrte Mittel	-	-	200	200
Hinterlegte Sicherheiten	0	0	108	108
Sparbrief	0	0	2.000	2.000
Forderungen aus einem Rechtsstreit	0	0	274	274
Treuhandkonten	0	0	8	8
Übrige	187	187	29	29
<b>Gesamt</b>	<b>802</b>	<b>802</b>	<b>3.234</b>	<b>3.234</b>

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

Bei dem Sparbrief der Vorperiode handelte es sich um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit Fälligkeit zum 28. November 2022 und einem fixen Zinssatz von 0,010 % p. a.

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.

## 1.5 LIQUIDE MITTEL


Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 23.095 (Vorjahr: TEUR 30.005) betreffen Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

Hiervon ist zum 31. Dezember 2022 ein Betrag in Höhe von TEUR 198 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 3.086). Ein weiterer Betrag über TEUR 1.529 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung eines Mietvertrags im Objekt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 0). In den übrigen finanziellen Vermögenswerten werden verpfändete Bankguthaben in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 200) ausgewiesen. Bei den Liquiden Mitteln ergibt sich kein Impairment.

## 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 5.5 (d) 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: TEUR 0).

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 2022 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 TEUR	2022	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 EUR 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.


#### Bedingtes Kapital 2020

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat das Grundkapital um EUR 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 Gewinnschuldverschreibungen oder Kombinationen dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 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 EUR 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 TEUR 28.220 (Vorjahr: TEUR 28.220) eingestellt.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

### Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf TEUR29.939 (Vorjahr: TEUR42.174). Im Geschäftsjahr wurde die im Vorjahr gebildete Reinvestitionsrücklage gemäß §13 REITG in Höhe von TEUR3.589 aufgelöst. Die Rücklage entsprach 50% der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien Köln und Potsdam, welche im Vorjahr veräußert wurden. Die Einstellung erfolgte aus dem Bilanzgewinn vor Ergebnisverwendung, sodass keine Zustimmung der Hauptversammlung erforderlich war. Der Ausweis der Rücklage erfolgte 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 2023 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,37 (Vorjahr: EUR 0,39) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 5.190.734,81 (Vorjahr: EUR 5.471.315,07) auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2022 in Höhe von EUR 17.415,31 (Vorjahr: EUR 562.756,36) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 5.190.734,81 (Vorjahr: EUR 5.471.315,07) entspricht rund 99,67% (Vorjahr: 90,67%) des Jahresüberschusses zuzüglich der Auflösung der REIT-Rücklage 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.

Die Anzahl der eigenen Aktien stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2022	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>





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

in TEUR	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 10	BBV 14	<b>Gesamt</b>
<b>Stand am 1. Januar 2021</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 (+)	1.233	69	1.200	1.308	3.161	6.971
Zugang/Abgang	- 10	- 180	64	- 182	- 866	- 1.174
Auszahlungen	- 358	-	- 552	- 619	- 267	- 1.796
<b>Stand am 31. Dezember 2021</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>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	39	- 58	320	964	- 2.034	- 770
Zugang/Abgang	- 48	0	0	- 29	229	151
Auszahlungen	- 356	- 43	- 451	0	- 1.049	- 1.899
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>12.705</b>	<b>3.168</b>	<b>14.152</b>	<b>20.759</b>	<b>29.581</b>	<b>80.364</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 Minderheitsgesellschafter wird auf die Erläuterungen im [Abschnitt B.](#) verwiesen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	65.482	75.883
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	5.342	0
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>70.824</b>	<b>75.883</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.232	2.749
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	328	0
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.560</b>	<b>2.749</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>73.384</b>	<b>78.632</b>

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns mit TEUR 73.384 (Vorjahr: TEUR 78.632) sind aufgrund von planmäßigen sowie einer außerplanmäßige Tilgung zurückgegangen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind TEUR 2.194 (Vorjahr: TEUR 2.749) innerhalb eines Jahres fällig, dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistungen.

Zum Bilanzstichtag besteht ein variabel verzinsliches Bankdarlehen, welches auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst wird. Der Zinssatz des variabel verzinslichen Darlehen betrug zum 31. Dezember 2022 1,61 % zuzüglich Marge 2,05 %, insgesamt 3,66 % (auf Basis des letzten Zinsfixings 31. Oktober 2022).

Alle anderen Darlehen sind festverzinslich. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beträgt 1,32 % p. a. (Vorjahr: 1,37 % p. a.) und die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,51 Jahre (Vorjahr: 4,37 Jahre). Es gab keine Prolongationen in der Berichtsperiode.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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

in TEUR	
<b>Stand am 31. Dezember 2021</b>	<b>78.632</b>
Zinsabgrenzung	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-5.249
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>73.383</b>

in TEUR	
<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>

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 73.383 (Vorjahr: TEUR 78.632) grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen Gesellschaften die Mieterforderungen 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.

Zum 31. Dezember 2022 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wurden alle Covenants eingehalten.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 2.4 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, FINANZIELLE 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 TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.581	1.992
Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen	0	6
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.581</b>	<b>1.998</b>
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	744	850
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	166	747
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	-42	195
Kreditorische Debitoren	130	71
Zinsverbindlichkeiten	141	30
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	32	88
Übrige	521	342
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.692</b>	<b>2.323</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.274</b>	<b>4.321</b>

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 mit TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 38).

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 zwölf Monaten.

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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 [„Chancenbericht und Risikenbericht“](#) im Lagebericht verwiesen.

in TEUR	2022	2021
Innerhalb eines Jahres	19.028	17.314
Innerhalb des zweiten Jahres	17.637	15.044
Innerhalb des dritten Jahres	14.235	12.522
Innerhalb des vierten Jahres	9.718	9.699
Innerhalb des fünften Jahres	8.284	6.706
Nach mehr als fünf Jahren	38.043	37.372
<b>Zukünftige Mieterträge, gesamt</b>	<b>106.945</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 TEUR 511 (Vorjahr: TEUR 1.829) 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 TEUR 110.690 (Vorjahr: TEUR 110.690). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 110.690 (Vorjahr: TEUR 110.690).

#### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in TEUR	2022	2021
Innerhalb eines Jahres	837	4.413
Zwischen einem und fünf Jahren	0	0
Nach mehr als fünf Jahren	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>837</b>	<b>4.413</b>

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 4.413). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 480 (Vorjahr: TEUR 2.771).



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 TEUR	2022		2021	
	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse
Direktinvestitionen	4.129	-4.438	4.913	7.053
Tochterunternehmen	19.337	-503	17.807	15.963
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>23.466</b>	<b>-4.941</b>	<b>22.719</b>	<b>23.016</b>
Ergebniswirksame Konsolidierungen	36		33	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-1.142		-1.442	
Nettozinsaufwand	-1.197		-1.147	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	770		-6.972	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-6.474</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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2022**

in TEUR	Direkt-	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
	investitionen	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Mieterträge	3.348	566	2.253	2.423	4.893	5.010	15.144	0	18.492	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	781	521	299	307	1.168	1.897	4.193	0	4.974	
<b>Segmentumsätze</b>	<b>4.129</b>	<b>1.087</b>	<b>2.552</b>	<b>2.730</b>	<b>6.060</b>	<b>6.907</b>	<b>19.337</b>	<b>0</b>	<b>23.466</b>	
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.357	-501	-410	-491	-1.493	-1.885	-4.781	0	-6.138	
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	-263	-113	-293	-110	-401	-605	-1.522	0	-1.785	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-60	-101	-223	-381	-449	-358	-1.512	72	-1.499	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-3.534	0	-37	-74	-1.012	-4.190	-5.313	-37	-8.883	
Gewinn aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bewertungsgewinne	455	0	0	0	1.027	0	1.027	0	1.482	
Bewertungsverluste	-3.808	-473	-843	-1.400	-1.181	-3.843	-7.740	0	-11.548	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-4.438</b>	<b>-102</b>	<b>746</b>	<b>275</b>	<b>2.551</b>	<b>-3.974</b>	<b>-503</b>	<b>36</b>	<b>-4.905</b>	
Zentrale Verwaltungskosten	-1.136	0	0	0	0	0	0	0	-1.136	
Übriges Beteiligungsergebnis	2.186	0	0	0	0	0	0	-2.184	1	
Nettozinsaufwand	-112	-34	-122	-178	-475	-278	-1.087	1	-1.198	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	770	770	
Ertragsteuern	-4	0	0	0	0	0	0	-2	-7	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-3.504</b>	<b>-136</b>	<b>624</b>	<b>97</b>	<b>2.076</b>	<b>-4.252</b>	<b>-1.591</b>	<b>-1.379</b>	<b>-6.474</b>	



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2021**

in TEUR	Direkt-	Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	investitionen	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14		
Mieterträge	4.106	471	2.129	2.448	4.469	4.820	14.338	0	18.444
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	806	229	323	253	1.031	1.633	3.469	0	4.275
<b>Segmentumsätze</b>	<b>4.913</b>	<b>700</b>	<b>2.452</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	-362	-462	-482	-1.517	-1.697	-4.519	0	-5.710
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen <sup>1</sup>	-289	-48	-109	-102	-415	-320	-994	0	-1.283
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-76	-89	-188	-320	-345	-481	-1.423	65	-1.434
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo) <sup>1</sup>	-101	-3	-9	167	-71	226	311	-32	178
Gewinn aus Verkauf von Immobilien	2.127	0	0	0	0	0	0	0	2.127
Bewertungsgewinne	1.759	0	775	1.300	447	2.543	5.066	0	6.825
Bewertungsverluste	-90	0	-18	0	-265	0	-283	0	-373
<b>Segmentergebnis</b>	<b>7.053</b>	<b>199</b>	<b>2.441</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	-1.439
Übriges Beteiligungsergebnis	2.246	0	0	0	0	0	0	-2.246	0
Nettozinsaufwand	-114	-37	-102	-186	-525	-188	-1.038	4	-1.147
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	-6.972	-6.972
Ertragsteuern	0	0	0	-0	0	0	-0	-2	-2
<b>Periodenergebnis</b>	<b>7.746</b>	<b>161</b>	<b>2.339</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>

<sup>1</sup> 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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten
Direktinvestitionen	69.592	- 458	81.788	- 733
Tochterunternehmen	244.807	- 2.776	253.512	- 3.377
<b>Segmentvermögen/ Segmentsschulden, gesamt</b>	<b>314.400</b>	<b>- 3.234</b>	<b>335.300</b>	<b>- 4.110</b>
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/ Konsolidierung	38	317.672	219	339.629
<b>Konzernvermögen/ Konzernsschulden, gesamt</b>	<b>314.438</b>	<b>314.438</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 Segmentsschulden umfassen die betrieblichen Verbindlichkeiten. Die nicht zugeordneten Konzernsschulden 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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2022**

in TEUR	Direkt-	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
	investitionen	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Sachanlagen	10	24	0	-0	0	0	24	0	34	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60.400	7.760	31.170	34.200	66.040	88.200	227.370	0	287.770	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178	347	154	182	645	924	2.253	0	2.430	
Ertragsteuerforderungen	47	0	1	1	0	0	2	0	50	
Finanzielle Vermögenswerte	212	0	0	-12	614	-0	602	-12	802	
Sonstige Vermögenswerte	104	65	7	29	27	30	159	-5	257	
Liquide Mittel	8.641	913	2.081	6.138	2.529	2.737	14.398	56	23.095	
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>69.592</b>	<b>9.109</b>	<b>33.413</b>	<b>40.538</b>	<b>69.856</b>	<b>91.891</b>	<b>244.807</b>	<b>39</b>	<b>314.439</b>	
Anteile an Tochterunternehmen	34.375	0	0	0	0	0	0	-34.375	0	
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>103.967</b>	<b>9.109</b>	<b>33.413</b>	<b>40.538</b>	<b>69.856</b>	<b>91.891</b>	<b>244.807</b>	<b>-34.336</b>	<b>314.439</b>	
Rückstellungen	-10	0	0	0	0	0	0	0	-10	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-341	-66	-262	-273	-398	-273	-1.273	33	-1.581	
Sonstige Verbindlichkeiten	-108	-64	-65	-62	-919	-393	-1.503	-82	-1.692	
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-458</b>	<b>-130</b>	<b>-327</b>	<b>-335</b>	<b>-1.318</b>	<b>-666</b>	<b>-2.776</b>	<b>-49</b>	<b>-3.283</b>	
Finanzverbindlichkeiten	-3.780	-1.704	-5.670	-8.403	-23.880	-30.070	-69.727	122	-73.384	
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-4.238</b>	<b>-1.833</b>	<b>-5.997</b>	<b>-8.738</b>	<b>-25.198</b>	<b>-30.736</b>	<b>-72.503</b>	<b>-80.290</b>	<b>-157.031</b>	
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2022</b>	<b>99.729</b>	<b>7.276</b>	<b>27.416</b>	<b>31.801</b>	<b>44.658</b>	<b>61.155</b>	<b>172.305</b>	<b>-114.627</b>	<b>157.407</b>	



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2022**

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Lang	3.613	1.618	5.342	7.965	22.801	29.605	67.330	-119	70.824
Kurz	167	86	328	438	1.079	465	2.396	-3	2.560
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.780</b>	<b>1.704</b>	<b>5.670</b>	<b>8.403</b>	<b>23.880</b>	<b>30.070</b>	<b>69.727</b>	<b>-122</b>	<b>73.385</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2021**

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt			
Sachanlagen	16	24	-1	-0	0	0	23	0	39	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.280	8.200	32.010	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	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270	142	88	113	482	250	1.076	0	1.346	
Ertragsteuerforderungen	47	0	0	0	0	0	0	0	47	
Finanzielle Vermögenswerte	472	0	0	2.015	639	68	2.723	39	3.234	
Sonstige Vermögenswerte	2.838	4	12	8	286	3.419	3.730	-21	6.547	
Liquide Mittel	16.863	1.066	1.800	3.914	1.928	4.233	12.941	201	30.005	
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>81.787</b>	<b>9.437</b>	<b>33.909</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	-34.329	0	
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>116.116</b>	<b>9.437</b>	<b>33.909</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	-42	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-532	-64	-181	-169	-639	-399	-1.451	-15	-1.998	
Sonstige Verbindlichkeiten	-158	-66	-62	-53	-977	-768	-1.926	-239	-2.323	
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-731</b>	<b>-130</b>	<b>-243</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	-82.882	-82.882	
Finanzverbindlichkeiten	-6.690	-1.795	-5.986	-8.831	-24.949	-30.535	-72.097	155	-78.632	
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-7.421</b>	<b>-1.925</b>	<b>-6.229</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>7.512</b>	<b>27.680</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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109


Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2021

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt			
Lang	6.264	1.711	5.706	8.403	23.879	30.070	69.768	- 149	75.883	
Kurz	426	85	280	429	1.070	465	2.329	- 6	2.749	
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.690</b>	<b>1.795</b>	<b>5.986</b>	<b>8.831</b>	<b>24.949</b>	<b>30.535</b>	<b>72.097</b>	<b>- 155</b>	<b>78.632</b>	

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 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 STRABAG Property and Facility Services GmbH und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate 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: Markt- risiken, 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 Konten 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. Zum Bilanzstichtag gibt es bis auf ein variabel verzinstes Darlehen nur festverzinsliche Darlehen. Hedging wird nicht vorgenommen.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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.

Das Zinsumfeld hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr stark verändert. Da bei höheren Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien grundsätzlich fallen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien sowie auf die Immobilienverkäufe.

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 TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 624). Bezüglich einer Analyse der wertberichtigten 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 2023 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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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:

**31.12.2022**

in TEUR	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1-2 Jahren	Fällig zw. 2-5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	0	80.364	0	0
Finanzverbindlichkeiten	3.567	11.730	40.618	22.374
Rückstellungen	10	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.580	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.691	0	0	0
<b>Fälligkeiten, gesamt</b>	<b>6.848</b>	<b>92.094</b>	<b>40.618</b>	<b>22.374</b>

<sup>1</sup> Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern 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 der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.


**31.12.2021**

in TEUR	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1-2 Jahren	Fällig zw. 2-5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	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>

<sup>1</sup> Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern 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 der Regelung des IFRS 7.B11 (a) 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 Auseinandersetzungs-guthaben 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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

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.

**31.12.2022**


in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.430	2.430
Finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	802	802
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	23.095	23.095
<b>Passiva</b>			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	80.364	80.364
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.384	61.245
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.580	1.580
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.439	1.439

<sup>1</sup> Bei dieser Position werden die Mietvorauszahlungen sowie die Steuerverbindlichkeiten herausgerechnet, da diese keine Finanzinstrumente darstellen.

**31.12.2021**

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	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		82.882	82.882
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.630	77.871
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.998	1.998
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.155	2.155

<sup>1</sup> Bei dieser Position werden die Mietvorauszahlungen sowie die Steuerverbindlichkeiten herausgerechnet, da diese keine Finanzinstrumente darstellen.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 den finanziellen Vermögenswerten 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 2022

in TEUR	Erfolgswirksam aus Zinsen	Wertberichtigungen/Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
<b>Aktiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26	- 186	- 160
<b>Passiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.224	0	- 1.224

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2021

in TEUR	Erfolgswirksam aus Zinsen	Wertberichtigungen/Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
<b>Aktiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	- 85	- 85
<b>Passiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.147	226	- 921

## 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 Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed). 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.

### 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.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

Seit dem 1. Juli 2018 bestand mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswesen. Dieser Vertrag sah ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property-Management-Vertrags ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Im Geschäftsjahr 2022 (bis zum 31. März 2022) ergab sich ein Aufwand von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 100).

Des Weiteren bestand für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag für das Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transactions. Im Geschäftsjahr 2022 (bis zum 31.03.2022) ergab sich ein Aufwand von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 82).

Beide Verträge wurden am 9. März 2022 einvernehmlich zum 31. März 2022 aufgehoben. Es wurde ab 1. April 2022 ein neuer Vertrag geschlossen, der die Leistungen der beiden vorangegangenen Verträge zusammenfasst. Der hieraus entstandene Aufwand für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf TEUR 157. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Als Vergütung für das Konzernrechnungswesen wurde ein Betrag von EUR 8.300 p. m., für die übrigen Leistungen ein Betrag von EUR 9.111,67 p. m. vereinbart. Sollte die vom Auftragnehmer kalkulierte Leistung (Tage pro Kalendermonat) überschritten werden, so werden zusätzlich erbrachte Kalendertage separat vergütet. Für diesen Zweck führt der Auftragnehmer einen Tätigkeitsnachweis und wird die Auftraggeberin unmittelbar informieren, sobald eine Überschreitung absehbar ist. Diese Zusatzleistung wird über einen Tagessatz in Rechnung gestellt.

Zwischen der DEMIRE und der FVR-AG wurden am 6. November 2019 zwei Verträge zur Vergütung der Vorstände Tim Brückner und Kevin J. Fuhr geschlossen. Diese Verträge beinhalten die Vorstandsvergütung in Form der Aufwandsbeteiligung an der Gehaltsaufwendung von Kevin J. Fuhr und an der Vorstandsvergütung von Tim Brückner für ihre Tätigkeit bei der DEMIRE („Umlagevertrag“). Die Höhe der Umlage für Kevin J. Fuhr beträgt 50% seiner Festvergütung plus Nebenleistungen bei der DEMIRE. Die Umlage von Herrn Tim Brückner beträgt 30% seiner fixen Vorstandsvergütung plus Nebenleistungen bei der DEMIRE. Zum Umlagevertrag für Tim Brückner wurden am 25. Juni 2020 ein erster Nachtrag sowie am 19. Januar 2022

ein zweiter Nachtrag geschlossen. Im Jahr 2022 wurden Aufwendungen aus Umlagen für Vorstandstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 160) getätigt. Weitere Erläuterungen ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

Am 29. November 2021 wurden zwischen der DEMIRE und dem BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sowie dem IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG Geschäftsbesorgungs- und Asset-Management-Verträge geschlossen. Die Verträge laufen auf unbestimmte Zeit und können mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Als jährliche Basisvergütung wurden 3,5% der mietvertraglich geschuldeten jährlichen Nettomieten vereinbart.

Zusätzlich erhielt die DEMIRE eine einmalige pauschale Transition Fee in Höhe von EUR 3.000,00 pro Objekt um die Überleitung der Leistungen sicher zu stellen.

Darüber hinaus wurden erfolgsabhängige Vergütungen bei Neuvermietung ohne Makler in Höhe von 3,5%, bei Neuabschluss eines Mietvertrags mit Makler in Höhe von 1,75% der geschuldeten Nettokaltmiete auf die jeweilige Laufzeit vereinbart. Bei Verlängerung eines Mietvertrags erhält die DEMIRE ebenfalls eine Vergütung von 1,75% der geschuldeten Nettokaltmiete auf die mietvertraglich vereinbarte Verlängerung. Für den Verkauf von Grundstücken erhält die DEMIRE ein Disposition Fee von 0,75% des Nettoverkaufserlöses mit Makler, ist kein Makler eingebunden erhält die DEMIRE 1,25% des Nettoverkaufserlöses. Im Falle eines Verkaufs der Gesellschaftsanteile gelten die Regelungen zur Anwendung des Disposition Fees entsprechend.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 bestehen Forderungen (aus der Umsatzsteuerorganschaft) gegen die DEMIRE in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 157), wohingegen die Verbindlichkeiten gegenüber der DEMIRE TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 2) betragen.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

### 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 TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	271	294
Davon für das Vorjahr	15	60
Andere Bestätigungsleistungen	0	13
<b>Honorare, gesamt</b>	<b>271</b>	<b>307</b>

Im Berichtsjahr betrug das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt, TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 294) (davon betrafen TEUR 15 das Geschäftsjahr 2021; (Vorjahr: davon betrafen TEUR 60 das Geschäftsjahr 2020)).

### 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 bis 31. März 2023)

Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände, Herr Brückner und Herr Fuhr, erfolgte mit Wirkung der jeweiligen Umlageverträge gemäß abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE. Die dort geregelten Gehaltsaufwendungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und 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 TEUR	2022	2021
<b>Tim Brückner</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30%	90	88
<b>Kevin Julian Fuhr</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50%	72	72
<b>Vorstandsvergütung, gesamt</b>	<b>162</b>	<b>160</b>

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

Konzernbilanz 53

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 55

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 56

Konzernkapitalflussrechnung 57

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 58

Konzernanhang 59

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 109

Bestätigungsvermerk des un-  
abhängigen Abschlussprüfers 110

**COMPLIANCE** 118

**IMPRESSUM** 136

## 4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2022 kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von insgesamt TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 44) 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	bis zum 31.12.2022	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 bis 12/2021 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
			seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

## 5. Ereignisse nach dem Stichtag

Prof. Dr. Alexander Goepfert wurde zum 1. Januar 2023 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt und am 25. Januar 2023 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Er ist zugleich seit 1. Januar 2023 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 7. März 2023 Frau Gertraud Kälbli zum 1. April 2023 und bis zum 31. Dezember 2024 als Vorstand der Fair Value REIT-AG bestellt. Die Geschäftsfelder von Frau Kälbli umfassen insbesondere Asset- und Portfoliomanagement, Transaction Management, Vorstandsassistenten und Office Management, Beteiligungsmanagement und Treasury, Legal sowie Corporate Governance und Compliance.

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


Am 17. Februar 2023 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, 15. März 2023

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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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, 15. März 2023

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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 2022 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 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 287.770 (91,5 % 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 Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ -10.066

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 Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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 Cash Flow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

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 die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- den im Abschnitt „Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft“ des Konzernlageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, für den zusätzlich auch der Aufsichtsrat verantwortlich ist
- die im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben


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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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

			
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.	– beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>		
Konzernbilanz	53		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55	– 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.	– 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, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
Konzerngesamtergebnisrechnung	56		
Konzernkapitalflussrechnung	57		
Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung	58		
Konzernanhang	59	– 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.	– beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109		
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110		
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>	– 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.	– 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>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>		
			Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamtergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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\_KAuLB\_ESEF-2022-12-31.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 2022 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 (06.2022)) 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.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

## 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 18. Mai 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. Oktober 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>52</b>
Konzernbilanz	53
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	55
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	56
Konzernkapitalflussrechnung	57
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	58
Konzernanhang	59
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	109
Bestätigungsvermerk des un- abhängigen Abschlussprüfers	110
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 in das Unternehmensregister einzustellenden 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 15. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer



# COMPLIANCE

Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 52

**COMPLIANCE** 118

Aufsichtsrat und Vorstand 119

Bericht des Aufsichtsrats 123

Vermerk über die Prüfung des  
Vergütungsberichts 2022 125

Erklärung zur  
Unternehmensführung 126

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 133

Methodik der  
Immobilienbewertung 134

**IMPRESSUM** 136

# 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 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.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

**Ingo Hartlief**  
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.12.2022)

Aufsichtsrat seit 05/2019  
Rücktritt zum 31.12.2022

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 (Rücktritt zum 31.12.2022)

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). Herr Hartlief verlässt den Mutterkonzern DEMIRE zum 31. Dezember 2022 auf eigenen Wunsch und legt seinen Vorstandsvorsitz bei der DEMIRE nieder. In diesem Zusammenhang tritt Herr Hartlief als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats zurück.

**Prof. Dr. Alexander Goepfert**  
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats ab dem 25.01.2023)

Aufsichtsrat seit 01/2023,  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2023

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

- seit 10/2017      Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln
- seit 11/2009      Vorsitzender des Kuratoriums des EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden
- seit 11/2010      Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln
- seit 07/2005      Vizepräsident des Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) wurde zum 1. Januar 2023 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Er ist zugleich seit 1. Januar 2023 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Goepfert ist Doktor der Rechtswissenschaften und leitet als Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel das Competence Center für Immobilienwirtschaftsrecht. Bis Ende 2020 war er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private-Equity-Investoren. Zwischen 2011 und 2018 war Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann in Düsseldorf tätig.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

**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 06/2013 Mitglied des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
- seit 01/2016 bis 12/2021 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
- seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
- seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg

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, Vermietungs-koordination 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 immobilien-wirtschaftlicher Fachbücher und ehrenamtlich tätig im Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. sowie im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

**VORSTAND**

**Tim Brückner**  
(Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 20. Mai 2019  
Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

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, u. a. als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

**Kevin Julian Fuhr**  
(Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2019  
Rücktritt zum 31. März 2023

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. Herr Fuhr verlässt den Mutterkonzern DEMIRE auf eigenen Wunsch zum 31. März 2023 und scheidet daher als Vorstand der Fair Value REIT-AG zum gleichen Zeitpunkt aus.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ, trotz der sich eintrübenden wirtschaftlichen Entwicklung, erneut sehr stabil und positiv entwickelt, sodass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von EUR 0,37 je Aktie vorschlagen können.

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 2022 fanden zwölf (12) Aufsichtsratssitzungen statt. Elf Sitzungen wurden nach den jeweiligen Corona-Verordnungen als virtuelle Sitzungen durchgeführt. Die Sitzung nach der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 fand in Präsenz statt. Die drei Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Aufsichtsratssitzungen 2022 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 beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 und den Abschluss zum Halbjahr 2022 festgestellt, den Konzernabschluss 2021 gebilligt und den Vergütungsbericht 2021 verabschiedet und den Geschäftsbericht 2021 sowie Halbjahresbericht 2022 erörtert. Im Übrigen wurden die Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie mit dem Vorstand diskutiert und der Vorstand hat von den 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 April 2022 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 17. Februar 2023 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 17. Februar 2023 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>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 18. Mai 2022 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 2022 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 15. März 2023. 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 15. März 2023 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.

Langen, den 15. März 2023

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 ABS. 3 AKTG

## Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts 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 2022 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 VERTRETERER 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 15. März 2023

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>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

## Erklärung zur Unternehmensführung 2022 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 2022 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 28. April 2022 aktualisiert wurde.

### Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 aus zwei Personen. Er 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 2022 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 2022 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 Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u. a. zu den folgenden Punkten gefasst:

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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

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

#### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Januar 2022 hat die Fair Value REIT-AG den im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 mit Ausnahme von Empfehlungen A.I. Grundsatz 3/A.1, B.B.2, B.B. 5, C.I. C.1, C.I. C.2, D.I. D.1, D.II. 2. D.5, D.IV. D.12 und G.I entsprochen.

Den Empfehlungen der neuen Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 28. April 2022, im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemacht, entspricht die Fair Value REIT-AG ebenfalls und wird diesen auch künftig entsprechen.

Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

**A.I.3:** „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.

**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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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.4:** „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.10:** „Der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutieren. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung austauschen und dem Ausschuss hierüber berichten. Der Prüfungsausschuss soll regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand beraten.“

Im Jahr 2022 fanden keine Beratungen des Prüfungsausschusses mit dem Abschlussprüfer ohne den Vorstand statt. Im Jahr 2023 sind entsprechende Beratungen vorgesehen.

**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.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

**D.V. D.13:** „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. In der Erklärung zur Unternehmensführung soll der Aufsichtsrat berichten, ob und wie eine Selbstbeurteilung durchgeführt wurde.“

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG umfasst lediglich drei Mitglieder und stellt daher auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss. Aufgrund dieser geringen Mitgliederzahl einerseits und des ständig vorhandenen Austauschs – auch zu Effizienzfragen der Aufgabenerfüllung – zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern andererseits, findet grundsätzlich regelmäßig eine Selbstbeurteilung in informeller Form statt. Eine formale Selbstbeurteilung fand im Jahr 2022 nicht statt, ist jedoch für 2023 vorgesehen.

**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 – mit Ausnahme der Empfehlung G. I. 2. G.3 – die entsprechenden Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex ein.


## II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

Die Informationen zur Corporate Governance der FVR-AG sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft im [Bereich „Investor Relations > Corporate Governance“](#) öffentlich zugänglich.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

### 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 2022 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 Aufsichtsrates 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 2022 – 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.

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

#### 2.1 Qualitative Zusammensetzung

Dem Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG gehören drei Mitglieder an, davon eine ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder.


Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird auf ein ausgewogenes Kompetenzprofil Wert gelegt. Hierbei bringt Frank Hölzle den Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung ein und Prof. Dr. Alexander Goepfert den Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

#### 2.2 Arbeitsweise

Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und seiner Geschäftsordnung aus. Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden namens des Aufsichtsrates 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 zehn Kalendertagen. In dringenden Fällen kann die Frist abgekürzt und die Einberufung mündlich, telefonisch, durch Telefax oder durch Nutzung elektronischer Medien vorgenommen werden. Eine Sitzung ist auch einzu-berufen, wenn dies vom Vorstand beantragt wird.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

---

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 Vorstandes nehmen an den Sitzungen des Aufsichtsrates 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. Eine formelle Selbstbeurteilung entsprechend der Empfehlung D. V. D.12 des Deutschen Corporate Governance Kodex hat im Geschäftsjahr 2022 nicht stattgefunden. Aufgrund der geringen Mitgliederzahl und des stattfindenden regelmäßigen Austauschs der Mitglieder untereinander wird derzeit durch eine Selbstbeurteilung kein erheblicher weiterer Erkenntnisgewinn erwartet.

### 2.3 Ausschüsse des Aufsichtsrats


Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet, dem – aufgrund der geringen Mitgliederzahl – alle Mitglieder des Aufsichtsrats angehören. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses war im Geschäftsjahr 2022 durchgängig 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.

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.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

#### 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 (Erstes Führungspositionen-Gesetz – FüPoG) verpflichtet den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand. Darüber hinaus verpflichtet es den Vorstand zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil in den beiden unterhalb der Vorstandsebene liegenden Führungsebenen. Das Gesetz zur Ergänzung und Änderung der Regelungen für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Zweites Führungspositionen-Gesetz – FüPoG II) aus dem Jahr 2021 soll die Wirksamkeit des FüPoG verbessern und Lücken schließen. Für die Fair Value-REIT AG ergeben sich aus dem FüPoG II jedoch keine weiteren Anforderungen.

Der Aufsichtsrat hat im März 2021 eine Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße beträgt bei fortdauernder Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern ein weibliches Mitglied, mithin 33%.

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2022 aus drei Mitgliedern: einer Frau und zwei Männern, womit die Zielgröße von 33% eingehalten wird.

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

Die Fair Value REIT-AG verfügt über lediglich eine Führungsebene unterhalb des Vorstandes. Zum 31. Dezember 2022 war die Position unbesetzt. Eine Nachbesetzung soll erfolgen. Der Vorstand hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstandes festgelegt.

#### 5. Diversität

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

Frankfurt am Main, 17. Februar 2023

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr  
Vorstand

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	52
COMPLIANCE	118
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
IMPRESSUM	136

# 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 2022 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 2022 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2022 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 25. Januar 2023 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

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

Zum 31. Dezember 2022 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf TEUR 287.770. Dies entspricht 93,06 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von TEUR 309.247.

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2022 wurde im Jahr 2022 eine Dividende von EUR 0,39 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 5.471.315,07 oder 90,67 % des Jahresüberschusses 2021.

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von EUR 0,37 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. EUR 5.190.734,81 auszuschütten, was 99,67 % der Summe aus Jahresüberschuss und Auflösung aus der REIT-Rücklage von EUR 5.208.150,12 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 (2018 bis 2022) summierten sich auf EUR 46,6 Mio. und betragen somit 15,4 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum in Höhe von TEUR 303.520. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 auf TEUR 237.771. Das entspricht 82,6 % des unbeweglichen Vermögens des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von TEUR 287.770.

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

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

Fair Value REIT-AG

Frankfurt am Main, 15. März 2023

Tim Brückner  
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr  
Vorstand





<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</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 2022 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch 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 2022 („Red Book“, Stand Januar 2022) 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 2022 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 mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt wird, eine Restnutzungsdauer angesetzt wird und alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, wird im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und werden anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	119
Bericht des Aufsichtsrats	123
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts 2022	125
Erklärung zur Unternehmensführung	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	133
Methodik der Immobilienbewertung	134
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

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

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

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

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>52</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>118</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>136</b>

# IMPRESSUM

## UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG  
Robert-Bosch-Str. 11  
63225 Langen (Hessen)  
Deutschland  
Tel. 06103 / 440016-0  
Fax 06103 / 440016-9  
[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  
Prof. Dr. Alexander Goepfert, stellvertretender Vorsitzender  
Barbara Deisenrieder

## BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

16. März 2023