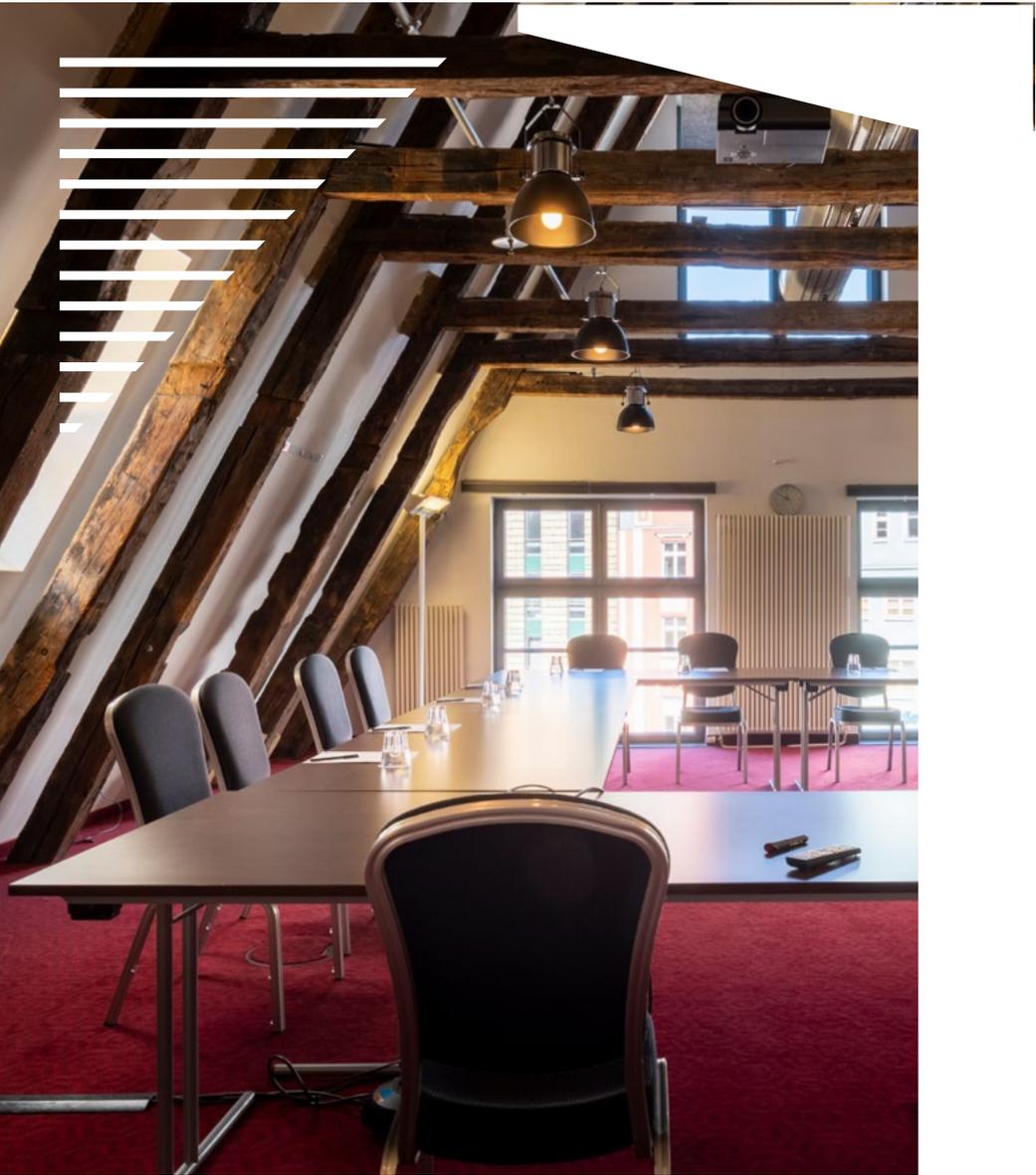
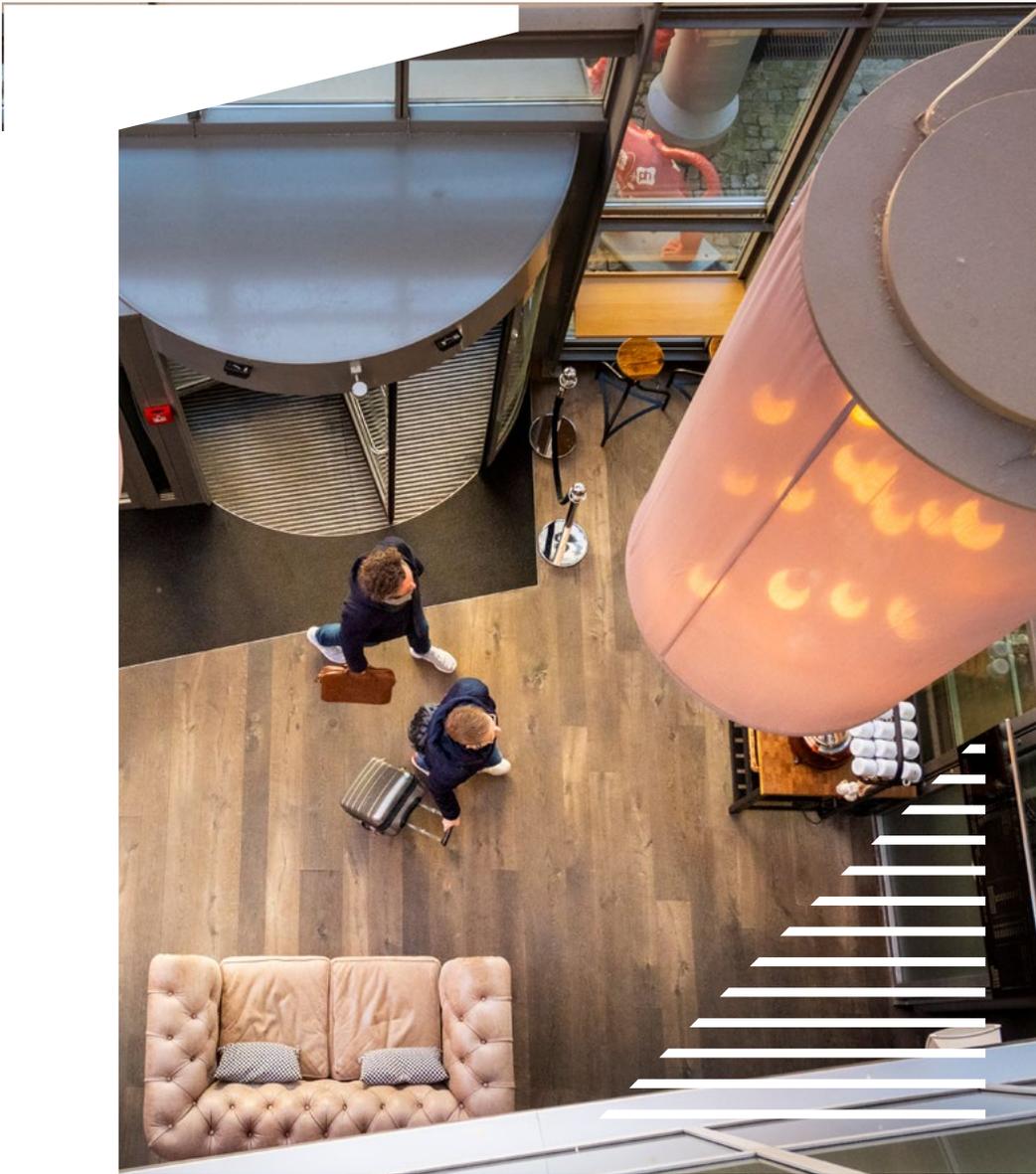




fair value
REIT



LAGEBERICHT UND JAHRES- ABSCHLUSS NACH HGB 2022



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	64
IMPRESSUM	72



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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) ¹	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

¹ Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

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 ¹	%	6,20	5,50	5,85	4,00
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,50	6,00	5,85	5,65
Kapitalisierungszins 31.12.2021 ¹	%	6,00	6,15	5,85	5,65
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2022	m ²	469	-	993	81
Leerstand 31.12.2021	m ²	358	-	2.799	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	751	688	596	552
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64**

IMPRESSUM 72

		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 ¹	%	5,00	3,00	4,00	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Kapitalisierungszins 31.12.2021 ¹	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2022	m ²	459	-	-	641
Leerstand 31.12.2021	m ²	357	-	-	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	468	37	634	902
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 32
Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33
Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64**

IMPRESSUM 72

		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 ¹	%	5,86	6,75	5,50	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	6,50	6,25	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2021 ¹	%	5,85	6,50	5,95	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	13.684	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.491	7.780	860	–
Leerstand 31.12.2021	m ²	3.716	5.001	1.240	–
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.372	198	1.930	764
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–

¹ Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft 33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64**

IMPRESSUM 72

		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 ¹	%	6,50	6,00	6,00	5,85
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,75	6,50	6,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2021 ¹	%	6,75	6,00	6,80	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.388	162	–	–
Leerstand 31.12.2021	m ²	2.212	162	–	–
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	584	1.244	359	1.124
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–

¹ Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

		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 ¹	%	5,00	5,00	5,75	4,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	5,25	6,00	5,35	
Kapitalisierungszins 31.12.2021 ¹	%	5,50	5,15	6,00	5,35	
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	10.570	19.307	2.128	17.421	190.422
Leerstand 31.12.2022	m ²	–	1.050	1.052	261	18.689
Leerstand 31.12.2021	m ²	–	245	814	261	17.887
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.294	4.297	132	1.410	19.336
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–	

¹ Vorjahresangaben sind an aktualisierte Gutachten angepasst worden.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 gegenüber 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 m² (Vorjahr: 53.344 m²).

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 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 objekt haltende Immobilienpersonengesellschaften. Zwei Unternehmen sind Geschäftsführungspersonengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH der BBV Geschäftsführungspersonengesellschaften und der IC Fonds & Co KG (wird im Konzernanhang des Geschäftsberichts auf Seite 65 aufgeführt).

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 objekt haltenden Beteiligungsgesellschaften aus.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht und werden im Geschäftsbericht auf Seite 39 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung im Geschäftsberichts aufgeführt.

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 immobilien-spezifische Informationen, in denen sie auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Wesentliche Steuerungsgrößen sind die Mieteinnahmen und die FFO (Funds from Operations, nach Steuern, vor Minderheiten). Weitere Kennzahlen sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen.

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

Forschung und Entwicklung

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 Büervermietungsmarkt 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 m²; 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 immobilien-spezifischen 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 Prognose-spanne (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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

**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
Nettomietserträge	15.543	0	0	15.543
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
Betriebsergebnis	-6.047	10.066	8.611	12.630
Nettozinsaufwand	-1.197	0	0	-1.197
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	-7.244	10.066	8.611	11.433
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	770	-3.105	-2.334	-4.669
Konzernergebnis nach Steuern	-6.474	6.961	6.277	6.764
Konzernergebnis je Aktie	-0,46	-	-	0,48



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

**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
Nettomieteträge	15.726	0	0	15.726
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
Betriebsergebnis	21.608	-8.578	-26	13.004
Nettozinsaufwand	-1.147	0	0	-1.147
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	20.461	-8.578	-26	11.857
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-6.972	2.223	41	-4.708
Konzernergebnis nach Steuern	13.489	-6.355	15	7.149
Konzernergebnis je Aktie	0,96	-	-	0,51



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in EUR Mio.	2022	2021	Veränderung	in %
Mieterträge	18,5	18,4	0,1	0
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
Nettovermietungsergebnis	15,5	15,7	-0,2	-1
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 Wertminderungen auf Forderungen	-8,9	0,2	-9,1	> 100
Betriebsergebnis	-6,0	21,6	-27,7	> 100
Nettozinsaufwand	-1,2	-1,1	-0,1	4
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschafter	0,8	-7,0	7,7	> 100
Konzernüberschuss	-6,5	13,5	-20,0	> 100
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,46	0,96	-1,42	> 100

¹ 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 des Geschäftsberichts 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 Mio. für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.). Ein weiterer Betrag über EUR 1,5 Mio. unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung eines Mietvertrags im Objekt Wittenberg (Vorjahr: EUR 0).

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 135 des Geschäftsberichts.

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
Aktiva, gesamt	314.438	100,0	335.519	100,0	-21.081	-6,3

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.).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital						
Mutterunternehmen	157.407	50,1	169.642	50,6	-12.235	-7,2
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
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	151.188	48,1	158.765	47,3	-7.577	-4,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	5.843	1,9	7.112	2,1	-1.269	-17,8
Verbindlichkeiten, gesamt	157.031	49,9	165.877	49,4	-8.846	-5,3
Davon Finanzverbindlichkeiten	73.384	23,3	78.632	23,4	-5.248	-6,7
Passiva, gesamt	314.438	100,0	335.519	100,0	-21.081	-6,3

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 im Geschäftsbericht 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ **46**

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** **48**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** **49**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** **64**

IMPRESSUM **72**

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	–
Unbewegliches Vermögen	287.770	100,0	294.300	100,0
Eigenkapital	157.407	–	169.642	–
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	80.364	–	82.882	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	237.771	82,6	252.524	85,8

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
Net Asset Value	157.407	169.642
Net Asset Value je Aktie	11,16	12,03



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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/FFOI (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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 Mietereinnahmen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.¹

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. 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

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

unwahrscheinlich“ = 0 bis 5%, „unwahrscheinlich“ = 5 bis 25%, „möglich“ = 25 bis 50%, „wahrscheinlich“ = 50 bis 75%, „sehr wahrscheinlich“ = 75 bis 100%). Die unten im Rahmen der Einzelrisiken erfolgte Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

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.

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 des Geschäftsberichts 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 Konjunktur-experten 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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. 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.¹

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 entgegen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.

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 den 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 Verlängerungsvereinbarungen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ	46
---------------	-----------

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
--	-----------

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
--	-----------

IMPRESSUM	72
------------------	-----------

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 Hartlieb 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.

VERSORGUNGAUFWAND

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

**Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft** 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

**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 ¹	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
	Gesamterstattung	301.379	90.380	90.384	90.384

¹ 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 ¹	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
	Gesamterstattung	142.506	71.253	72.000	72.000

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 32

**Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft** 33

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 48

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022** 49

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

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 ¹	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
Gesamterstattung		301.266	90.380	90.384	90.384

¹ 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 ¹	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
Gesamterstattung		142.506	71.253	72.000	72.000

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung
der AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 32

**Vergütungsbericht 2022 –
ungeprüft 33**

Sonstige Angaben
nach § 315a HGB 43

BILANZ 46

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64**

IMPRESSUM 72

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
Insgesamt	22.500	48,0	24.621	52,0	47.121

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 ERTRAGSENTWICKLUNG**

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT**

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS**

IMPRESSUM

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Gewährte und geschuldete Vergütung 2021		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands												
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		
Frühere Mitglieder des Vorstands												
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
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	88.408	71.051,5	17.356,2	24,4	94	0,0	281,52	0,0	-12.807,1	-15,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss) der Gruppe (FV-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 Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) wird nach den Regeln der IFRS ermittelt. Der Jahresüberschuss der FVR-AG wird nach den Regeln des HGB ermittelt.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT**

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS**

IMPRESSUM

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Gewährte und geschuldete Vergütung 2021		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats												
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						
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats												
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		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	88.408	71.052	17.356	24,4	94	0,0	281,52	0,0	-12.807,1	-15,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss) der Gruppe (FV-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 Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss der Gruppe (FVR Konzern) wird nach den Regeln der IFRS ermittelt. Der Jahresüberschuss der FVR-AG wird nach den Regeln des HGB ermittelt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43

BILANZ	46
---------------	-----------

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
--	-----------

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
--	-----------

IMPRESSUM	72
------------------	-----------

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 (siehe Anhang S. 85 des Geschäftsberichts). 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 den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeit-



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	32
Vergütungsbericht 2022 – ungeprüft	33
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	43
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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 Schlussserklärung 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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	41.542.046,07	42.284.846,82
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.472,11	16.016,85
3. Geleistete Anzahlungen	4.122.995,04	2.161.222,82
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.374.927,81	34.328.745,72
	80.050.441,03	78.790.832,21
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.105.592,38	1.120.315,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123.791,55	250.146,30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.376,68	198.691,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	85.713,72	437.801,99
	1.385.474,33	2.006.955,17
III. Guthaben bei Kreditinstituten	8.841.255,02	17.063.410,96
	10.226.729,35	19.070.366,13
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.209.479,60	1.709.843,37
Summe Aktiva	92.486.649,98	99.571.041,71



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	28.220.646,00	28.220.646,00
Eigene Anteile	- 162.620,00	- 162.620,00
Ausgegebenes Kapital	28.058.026,00	28.058.026,00
II. Kapitalrücklage	51.288.202,46	51.288.202,46
III. Gewinnrücklagen		
Rücklage gemäß § 13 REITG	0,00	3.588.567,01
IV. Bilanzgewinn	7.765.648,94	8.028.813,89
	87.111.877,40	90.963.609,36
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	383.775,60	425.555,29
	383.775,60	425.555,29
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.657.525,05	6.533.022,23
2. Erhaltene Anzahlungen	1.042.812,68	1.096.332,45
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.389,97	186.673,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120.972,75	149.928,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 984,01 EUR (Vorjahr: 95.943,65 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR (Vorjahr: 5.227,50 EUR)	89.182,22	173.098,75
	4.962.882,67	8.139.055,51
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	28.114,31	42.821,55
Summe Passiva	92.486.649,98	99.571.041,71



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 46

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64

IMPRESSUM 72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR		2022	2021
1.	Umsatzerlöse	3.770.081,87	4.746.681,05
2.	Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 14.723,01	- 294.777,03
3.	Sonstige betriebliche Erträge	235.541,82	8.144.027,88
4.	Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 1.789.185,62	- 1.404.727,71
5.	Personalaufwand		
	a) für Löhne und Gehälter	- 170.130,76	- 239.405,43
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 29.748,12	- 47.732,50
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.258.258,89	- 1.418.354,33
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.210.077,95	- 1.998.058,34
8.	Erträge aus Beteiligungen	2.186.152,93	2.246.019,95
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.688,87	11.294,35
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 112.386,47	- 122.329,45
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 4.371,56	0,00
12.	Ergebnis nach Steuern	1.619.583,11	9.622.638,44
	13. Jahresüberschuss	1.619.583,11	9.622.638,44
14.	Gewinnvortrag	2.557.498,82	1.994.742,46
15.	Auflösungen der Rücklage gemäß § 13 REITG	3.588.567,01	0,00
16.	Einstellungen in die Rücklage gemäß § 13 REITG	0,00	- 3.588.567,01
	17. Bilanzgewinn	7.765.648,94	8.028.813,89



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Allgemeine Informationen

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

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften

Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangsangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR).

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungsdauer beträgt für Gebäude zwischen 30 und 50 Jahren und für Geschäftsausstattung zwischen drei und 15 Jahren. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 800,00 werden im Jahr ihrer Anschaffung abgeschrieben und als Abgang erfasst; Vermögensgegenstände bis EUR 250,00 werden aufwandswirksam behandelt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen bei Wegfall der Gründe für eine voraussichtlich dauernde Wertminderung und werden entsprechend in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

FINANZANLAGEN

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

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Ein- bzw. Auszahlungen, die erst in späteren Perioden Ertrag bzw. Aufwendungen darstellen, werden über Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert angesetzt.

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

EIGENE ANTEILE

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse beinhalten die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien nach Abzug von Preisnachlässen, der Umsatzsteuer und anderer unmittelbar auf den Umsatz bezogener Steuern.

BETEILIGUNGSERTRÄGE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.375 (31. Dezember 2021: TEUR 34.329). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den zusätzlichen Erwerben von Anteilen an bereits vorhandenen verbundenen Unternehmen.

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

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
	31.12.2022	31.12.2022	2022
	in %	in EUR	in EUR
Verbundene Unternehmen			
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (Hessen) (IC 12)	56,90 %	6.988.498,03	90.960,03
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München (BBV 08)	60,14 %	7.404.279,09	1.036.885,05
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München (BBV 10)	53,57 %	8.656.461,65	1.693.784,31
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München (BBV 14)	52,15 %	15.175.878,64	2.811.247,71
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main (GPVM)	100 %	69.128,72	32.761,17
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen) (FV10)	100 %	25.000,00	–
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen) (FV14)	100 %	25.000,00	–
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (IC 15)	48,69 %	13.734.895,27	829.969,09

Die BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen), ist im Geschäftsjahr 2022 auf die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, angewachsen. Sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden sind auf die Fair Value REIT-AG übergegangen.

Unfertige Leistungen

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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 115 (31. Dezember 2021: TEUR 246).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 2 wertberichtigt (31. Dezember 2021: TEUR 263).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 9 (31. Dezember 2021: TEUR 4).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 86 (31. Dezember 2021: TEUR 438) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 47) und debitorische Kreditoren (TEUR 3). Forderungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR 8) sind über einem Jahr fällig, die übrigen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 2.206 (31. Dezember 2021: TEUR 1.670) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2021: TEUR 40).

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 befanden sich 14.029.013 Aktien (2021: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 19. Mai 2015 beträgt das Grundkapital der Fair Value EUR 28.220.646,00. Es entfallen EUR 2,00 als Anteil am gezeichneten Kapital auf jede ausgegebene Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt Stück 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Das bis dahin geltende Genehmigte Kapital 2015 wurde entsprechend aufgehoben.

Ferner wurde in dieser Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von diesem Beschluss noch kein Gebrauch gemacht. Die bis dahin geltende Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4. Juli 2016 wurde entsprechend aufgehoben.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BEDINGTES KAPITAL

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

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage enthält Agien aus den in den Jahren 2007 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen vermindert um Kapitalbeschaffungskosten.

In der Kapitalrücklage befindet sich eine Rücklage aus einem Unter-pari-Erwerb eigener Anteile aus dem Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 23. Die Rücklage wurde im Geschäftsjahr 2010 als gebundene Rücklage erfasst und stellt eine Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar.

Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2021: TEUR 51.288).

EIGENE ANTEILE

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

RÜCKLAGE GEMÄSS § 13 ABS. 3 REITG

Aus dem Jahresüberschuss 2021 wurde eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von TEUR 3.589 gebildet. Die Rücklage entsprach 50 % der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien im Geschäftsjahr 2021. Der Ausweis der Rücklage erfolgte unter den anderen Gewinnrücklagen.

Die Rücklage wird im aktuellen Geschäftsjahr vollständig aufgelöst und dem Bilanzgewinn zugerechnet.

Bilanzgewinn

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Mai 2022 wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,39 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 5.471.315,07. Der Gewinnvortrag von EUR 2.557.498,82 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 Entnahme aus der REIT-Rücklage und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 384 (31. Dezember 2021: TEUR 426) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 282 (31. Dezember 2021: TEUR 202), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 92 (31. Dezember 2021: TEUR 182) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 10 (31. Dezember 2021: TEUR 42).

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.658 (31. Dezember 2021: TEUR 6.533) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt. Die Covenants wurden 2022 eingehalten.

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.043 (31. Dezember 2021: 1.096) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2021. Der Ansatz erfolgt zum Nominalwert.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte und sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Hierin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (31. Dezember 2021: TEUR 0).

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 89 (31. Dezember 2021: TEUR 173) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren (TEUR 58), Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafer (TEUR 13) und Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten (TEUR 9).

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

31.12.2022 (31.12.2021)

in EUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre	Summe
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.985,35 (418.288,83)	3.493.539,70 (6.114.733,40)	2.800.613,40 (2.988.145,38)	3.657.525,05 (6.533.022,23)
2. Erhaltene Anzahlungen	1.042.812,68 (1.096.332,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.042.812,68 (1.096.332,45)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52.389,97 (186.673,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	52.389,97 (186.673,97)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	120.972,75 (149.928,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	120.972,75 (149.928,11)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	89.182,22 (173.098,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	89.182,22 (173.098,75)
Summe	1.469.342,97 (2.024.322,11)	3.493.539,70 (6.114.733,40)	2.800.613,40 (2.988.145,38)	4.962.882,67 (6.139.055,51)

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Es handelt sich um im Voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt, in Höhe von TEUR 28 (31. Dezember 2021: TEUR 43).

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2021: TEUR 19) aus Miet- und Leasingverträgen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	21	21	0	0

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

Haftung als Kommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB

Die Gesellschaft haftet bei einem Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 511 (Vorjahr: TEUR 1.829) bei der BBV 10. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da der Fonds über genügend Kapital verfügt und in keiner geschäftsgefährdenden Lage ist oder diese absehbar ist.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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 27). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Bestandsveränderung

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

Sonstige betriebliche Erträge

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), 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).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus verbundenen Unternehmen enthalten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4). Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 353), diese bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 658 (Vorjahr: TEUR 298), Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 502), Property-Management-Fees in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 154) und nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 71).

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR: 239) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 48).

Abschreibungen auf Sachanlagen

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.254 (Vorjahr: TEUR 1.412) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 6) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.210 (Vorjahr: TEUR 1.998) 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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.186 (Vorjahr: TEUR 2.246) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Zinsergebnis

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 11) sind im Wesentlichen Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten.

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 122) sind TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 116) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 7).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

SONSTIGE ANGABEN

Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

VORSTAND

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Gesamt 2022	Gesamt 2021
Tim Brückner		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 30 %	90.384,00	87.600,00
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE 50 %	72.000,00	72.000,00

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

Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Vorstandsmitgliedern eingegangen.

AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2022 Vergütungen in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 44) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 46

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49

Allgemeine Informationen 49

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 50

Erläuterungen zur Bilanz 52

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 57

Sonstige Angaben 59

Anlagenspiegel 63

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 64

IMPRESSUM 72

Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

AUFSICHTSRAT

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

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle	Vorsitzender	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz
		seit 01.12.2017	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	
Ingo Hartlief*	stellv. Vorsitzender	20.05.2019	seit 12/2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (bis 31.12.2022)
Barbara Deisenrieder	Mitglied	25.06.2020	seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, BulwienGesa AG, Berlin
			seit 01/2016 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg

*Herr Ingo Hartlief hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats zum 31.12.2022 niedergelegt. Als Nachfolger wurde auf Antrag des Vorstands vom Amtsgericht Frankfurt am Main Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert bestellt.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

VORSTAND

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 setzen sich wie folgt zusammen:

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	45	20.05.2019	31.12.2024
Kevin Julian Fuhr, Vorstand	40	01.04.2019	31.12.2024

Herr Kevin Julian Fuhr wird sein Mandat als Mitglied des Vorstands zum 31. März 2023 niederlegen.

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

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

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

Konzernabschluss

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

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wird auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechens-erklaerung.html) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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, Vorstandsassistentz und Office Management, Beteiligungsmanagement und Treasury, Legal sowie Corporate Governance und Compliance.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
Allgemeine Informationen	49
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	50
Erläuterungen zur Bilanz	52
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel	63
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Frankfurt am Main, am 15. März 2023

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender

Kevin Julian Fuhr
Vorstand



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 46

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 48

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2022 49

Allgemeine Informationen 49

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 50

Erläuterungen zur Bilanz 52

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 57

Sonstige Angaben 59

Anlagenpiegel 63

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 64

IMPRESSUM 72

ANLAGENSPIEGEL

EUR	Anschaffungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2022
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	54.137.072,36	510.782,36	0,00	0,00	54.647.854,72
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.842,30	0,00	0,00	14.659,19	46.183,11
3. Geleistete Anzahlungen	2.161.222,82	1.961.772,22	0,00	0,00	4.122.995,04
	56.359.137,48	2.472.554,58	0,00	14.659,19	58.817.032,87
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.718.745,72	67.250,00	0,00	361.067,91	34.424.927,81
	34.718.745,72	67.250,00	0,00	361.067,91	34.424.927,81
Summe Anlagevermögen	91.077.883,20	2.539.804,58	0,00	375.727,10	93.241.960,68

EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte 31.12.2021
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	11.852.225,54	1.253.583,11	0,00	0,00	13.105.808,65	41.542.046,07
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.825,45	4.675,78	13.790,23	0,00	35.711,00	10.472,11
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.122.995,04
	11.897.050,99	1.258.258,89	13.790,23	0,00	13.141.519,65	45.675.513,22
II. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	390.000,00	0,00	340.000,00	0,00	50.000,00	34.374.927,81
	390.000,00	0,00	340.000,00	0,00	50.000,00	34.374.927,81
Summe Anlagevermögen	12.287.050,99	1.258.258,89	353.790,23	0,00	13.191.519,65	80.050.441,03

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen
2. Werthaltigkeit der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

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

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 34.375 (37,2% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr weder einen Abwertungsbedarf noch Zuschreibungen. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen nachvollzogen. Wir haben insbesondere beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Dabei haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie auf umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

Vertreter und von Mitarbeitern der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft zu den wesentlichen Werttreibern gestützt, die den erwarteten Zahlungsströmen zugrunde liegen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes und der Wachstumsraten wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten beizulegenden Werts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern sowie mit der Ermittlung der Wachstumsraten beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Abschließend haben wir beurteilt, ob je verbundenem Unternehmen die so ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zu ermitteln.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen. Im Berichtsjahr wurden weder Zu- noch Abschreibungen vorgenommen.

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

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

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von T€ 41.542 (44,9 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

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

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling& Analytics die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendete Bewertungsmodell auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen.

Das zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, HGB konforme beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder. Im Berichtsjahr wurden weder Zu- noch außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu Grundstücken, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind im Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Sachanlagen“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Anlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

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

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

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS- RATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Risiko, dass

			
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	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 Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
BILANZ	46		
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48		
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49	– gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.	– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64		– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
IMPRESSUM	72	– beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. – ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.	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. 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Fair_Value_REIT_AG_JAuLB_ESEF-2022-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Berlin, den 15. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	46
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	48
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	49
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	64
IMPRESSUM	72

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG
Würmstraße 13 a
82166 Gräfelfing
Deutschland
Tel. 089 / 929 28 15 – 0
Fax 089 / 929 28 15 – 15
info@fvreit.de 
www.fvreit.de 

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

16. März 2023