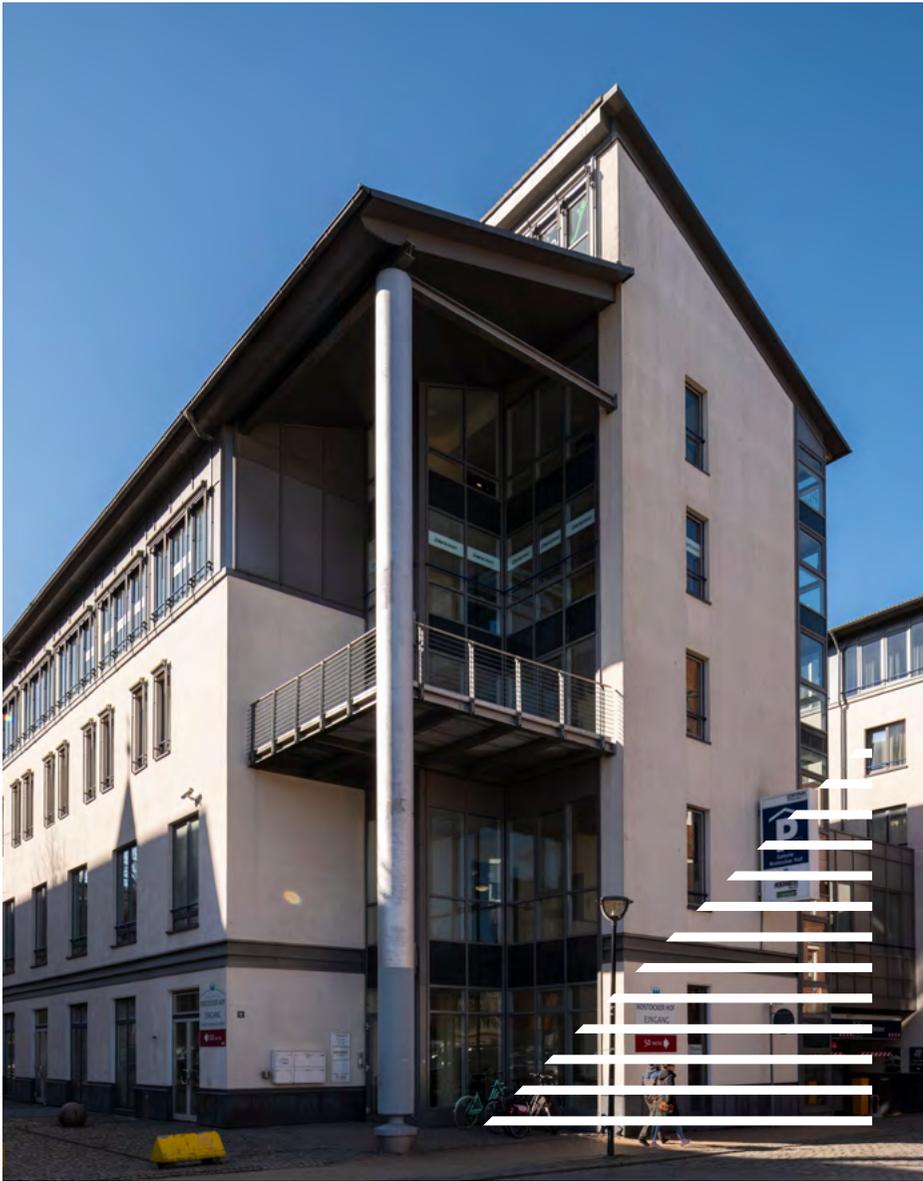




fair value
REIT



HALBJAHRESBERICHT
1. JANUAR – 30. JUNI 2023





9,8

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
+ 7,5% gegenüber H1 2022

6,9

in EUR Millionen
**FFO (nach Steuern,
vor Minderheiten)**,
+ 11,1% gegenüber H1 2022



0,37

in EUR
DIVIDENDE,
– 5,1% gegenüber 2022

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Mieterträge (in TEUR)	9.760	9.083
Nettomietträge (in TEUR)	8.520	7.858
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	-2.236	6.640
Konzernergebnis (in TEUR)	-2.245	3.545
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹ (in EUR)	-0,16	0,25
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/ vor Minderheiten in TEUR)	6.884	6.198
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert) ² (in EUR)	0,49	0,44

¹ Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	30.06.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	278.886	287.804
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	23.719	26.634
Bilanzsumme (in TEUR)	302.605	314.438
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	149.993	157.407
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,6	50,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	278.370	287.770
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in TEUR)	227.249	237.771
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	81,6	82,6

Immobilienportfolio	30.06.2023	31.12.2022
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in EUR Millionen)	278,4	287,8
Vertragsmiete p. a. (in EUR Millionen)	19,4	19,3
Potenzialmiete p. a. (in EUR Millionen)	19,8	21,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,0	8,8
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,0	5,4
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,0	6,7

Weitere Kennzahlen	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie ¹ (in EUR)	10,63	11,16
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	2	2

¹ Gewichtete Anzahl 2022 und 2023: 14.110.323 unverwässert/verwässert



Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Nachtragsbericht
Prognose

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	10
2 Konzernbilanz	10
2 Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
9 Konzerngesamtergebnisrechnung	13
9 Konzernkapitalflussrechnung	14
9 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26





VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zur Aussage über die gesamtwirtschaftliche Situation und die branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird auf den Wirtschaftsbericht im [⑦ Geschäftsbericht 2022](#) der Fair Value REIT-AG ab Seite 17 verwiesen. Die bereits im Geschäftsbericht 2022 diskutierte Inflationsrate hat sich im ersten Halbjahr 2023 leicht abgeschwächt auf 6,4% im Juni 2023. Die wirtschaftliche Dynamik war im ersten Halbjahr 2023 schwach. Das Bruttoinlandsprodukt sank im ersten Quartal um 0,4% und stagnierte im zweiten Quartal. Die Umsätze am deutschen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien sind im Zuge des unsicheren Marktumfelds stark rückläufig. Laut Investmentmarktüberblick aus dem ersten Halbjahr 2023 des Maklerhauses JLL schließt das erste Halbjahr 2023 mit einem deutlichen Minus von 59% gegenüber dem ersten Halbjahr 2022, was auf das Fehlen größerer Transaktionen, insbesondere bei Büroimmobilien und Portfolios, zurückgeführt wird. Das Transaktionsvolumen lag im zweiten Quartal 2023 mit EUR 7,1 Mrd. sogar noch unterhalb des Volumens des ersten Quartals von EUR 7,8 Mrd. Von einer Belebung wird erst für 2024 ausgegangen.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG ist nach dem soliden und besser als erwarteten Geschäftsverlauf im Jahr 2022 erwartungsgemäß ins neue Geschäftsjahr gestartet. Das Gesamtportfolio besteht am 30. Juni 2023 aus 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 278,4 Millionen. Damit sinkt der Portfoliowert marktbedingt seit dem Jahresende 2022 um rund EUR 9,4 Millionen bzw. 3,3%.

Die Mieteinnahmen der Gesellschaft erhöhten sich im ersten Halbjahr 2023 primär aufgrund von Mietindexierungen auf EUR 9,8 Millionen (Vorjahr: EUR 9,1 Millionen).

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO vor Minderheiten in den ersten sechs Monaten 2023 mit EUR 6,9 Millionen über dem Vorjahreswert von EUR 6,2 Millionen. Dies ist vor allem auf höhere Mieterträge zurückzuführen.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2023**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.760	0	0	9.760
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-619	0	0	-619
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-621	0	0	-621
Nettomietserträge	8.520	0	0	8.520
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.054	0	0	-1.054
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	-23	0	-89	-112
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	-9.679	9.679	0	0
Betriebsergebnis	-2.236	9.679	-89	7.355
Nettozinsaufwand	-470	0	0	-470
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	-2.706	9.679	-89	6.884
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	461	-3.200	-10	-2.748
Konzernergebnis nach Steuern	-2.245	6.479	-98	4.136
Konzernergebnis je Aktie	-0,16	-	-	0,29



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.083	0	0	9.083
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-394	0	0	-394
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-831	0	0	-831
Nettomietserträge	7.858	0	0	7.858
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.307	0	9	-1.298
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	89	0	220	309
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0
Betriebsergebnis	6.640	0	229	6.869
Nettozinsaufwand	-671	0	0	-671
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	5.969	0	229	6.198
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-2.424	0	-6	-2.430
Konzernergebnis nach Steuern	3.545	0	223	3.768
Konzernergebnis je Aktie	0,25	-	-	0,27



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

in EUR Mio.	01.01.2023 -30.06.2023	01.01.2022 -30.06.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	9,8	9,1	0,7	7,5
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2,7	3,5	-0,7	-20,4
Betriebs- und Nebenkosten	-3,4	-3,8	0,5	-12,5
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	-0,6	-0,8	0,2	-25,3
Nettovermietungsergebnis	8,5	7,9	0,7	8,4
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,1	-1,3	0,3	-19,4
Veräußerungsergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewertungsergebnis	-9,7	0,0	-9,7	>100
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	0,0	0,1	-0,1	>100
Betriebsergebnis	-2,2	6,6	-8,9	>100
Nettozinsaufwand	-0,5	-0,7	0,2	-30,0
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	0,5	-2,4	2,9	>100
Konzernüberschuss	-2,2	3,5	-5,8	>100
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,16	0,25	-0,41	>100

¹ Gewichtete Anzahl der Aktien 2023 und 2022: unverwässert/verwässert 14.110.323

Die Mieterträge lagen mit EUR 9,8 Millionen primär aufgrund der erfolgten Mietindexierungen erwartungsgemäß über dem Vorjahreswert von EUR 9,1 Millionen. Die Nettomietserträge stiegen gleichfalls in der Berichtsperiode auf EUR 8,5 Millionen (Vorjahr: EUR 7,9 Millionen).

Die aktuelle Marktlage machte eine Immobilienbewertung zum Ende des ersten Halbjahres 2023 erforderlich. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien fällt mit EUR -9,7 Millionen negativ aus. Im Vorjahr fand keine Bewertung statt (EUR 0 Millionen).

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken auf EUR -1,1 Millionen (Vorjahr: EUR -1,3 Millionen). Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen von Forderungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von EUR -0,02 Millionen, nach EUR 0,09 Millionen in der Vorjahresperiode.

Maßgeblich getrieben durch die Abwertung des Immobilienportfolios lag das Betriebsergebnis bei EUR -2,2 Millionen und damit ca. EUR 8,9 Millionen unter dem Vorjahreswert von EUR 6,6 Millionen.

Der Nettozinsaufwand verringerte sich im ersten Halbjahr 2023 leicht um EUR 0,2 Millionen auf EUR 0,5 Millionen.

Insgesamt und nach Hinzurechnung des negativen Ergebnisanteils der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich ein Konzernfehlbetrag von EUR 2,2 Millionen, nach einem Überschuss von EUR 3,5 Millionen im Vorjahr. Das entsprach einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,16, nach EUR 0,25 im Vorjahr.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10

FINANZLAGE

Liquidität

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf rund EUR 19,2 Millionen, nach EUR 21,0 Millionen in der Vergleichsperiode.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.2023 -30.06.2023	01.01.2022 -30.06.2022
Konzernergebnis nach Steuern	-2.245	3.545
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.603	4.635
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	-400	-4.835
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.116	-8.835
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-3.914	-9.034
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	23.095	30.005
Liquide Mittel am Ende der Periode	19.181	20.971

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 5,6 Millionen, nach EUR 4,6 Millionen im Vorjahr.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 0,4 Millionen, nach einem Abfluss von EUR 4,8 Millionen im Vorjahr. Maßgeblich waren die geringeren Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR –9,1 Millionen (Vorjahr: EUR –8,8 Millionen) resultierte im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 von EUR 5,2 Millionen (Vorjahr: EUR 5,5 Millionen) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von EUR 2,6 Millionen (Vorjahr: EUR 1,9 Millionen). Für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten wurden EUR 1,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1,4 Millionen) ausgezahlt.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

Wirtschaftsbericht

2

Risiko- und Chancenbericht

9

Nachtragsbericht

9

Prognose

9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS**

10

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA

	30.06.2023		31.12.2022		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	278.886	92,2	287.804	91,5	-8.918	-3,1
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	23.719	7,8	26.634	8,5	-2.915	-10,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,0	0	0,0	0	0
Aktiva, gesamt	302.605	100,0	314.438	100,0	-11.833	-3,8

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,8% auf EUR 302,6 Millionen.

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich auf EUR 278,9 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 287,8 Millionen). Davon entfielen EUR 278,9 Millionen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2022: EUR 287,8 Millionen).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 23,7 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 26,6 Millionen) enthielten mit EUR 19,2 Millionen überwiegend liquide Mittel (31. Dezember 2022: EUR 23,1 Millionen). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen summierten sich auf EUR 3,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 2,4 Millionen). Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 1,6 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 1,1 Millionen).

PASSIVA

	30.06.2023		31.12.2022		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital						
Mutterunternehmen	149.993	49,6	157.407	50,1	-7.414	-4,7
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	77.256	25,5	80.364	25,6	-3.108	-3,9
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	61.071	20,2	70.824	22,5	-9.753	-13,8
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	138.327	45,7	151.188	48,1	-12.861	-8,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	14.285	4,7	5.843	1,9	8.442	>100
Verbindlichkeiten, gesamt	152.612	50,4	157.031	49,9	-4.419	-2,8
davon Finanzverbindlichkeiten	72.106	23,8	73.384	23,3	-1.278	-1,7
Passiva, gesamt	302.605	100,0	314.438	100,0	-11.833	-3,8

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 49,6% (31. Dezember 2022: 50,1%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 50,4% (31. Dezember 2022: 49,9%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von EUR 77,3 Millionen (nach EUR 80,4 Millionen zum 31. Dezember 2022) 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 reduzierte sich auf EUR 227,2 Millionen bzw. auf 81,6% der Bilanzsumme (31. Dezember 2022: EUR 237,8 Millionen bzw. 82,6%).



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich auf EUR 72,1 Millionen oder 23,8% der Bilanzsumme (31. Dezember 2022: EUR 73,4 Millionen bzw. 23,3%). Von den Finanzverbindlichkeiten waren EUR 14,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 5,8 Millionen) innerhalb eines Jahres fällig.

Zum Stichtag lag der durchschnittliche Nominalzins der Finanzverbindlichkeiten bei 1,61% p. a. (31. Dezember 2022: 1,42%), die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,01 Jahre (31. Dezember 2022: 3,51 Jahre).

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 30. Juni 2023 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 150,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 157,4 Millionen). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (31. Dezember 2022: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von EUR 10,63 je Aktie nach EUR 11,17 per 31. Dezember 2022.

BILANZIELLER NAV

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Marktwerte Immobilien	278.370	287.770
Sonstige Aktive abzgl. sonstige Passiva	23.257	25.077
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 77.256	- 80.364
Finanzverbindlichkeiten	- 72.106	- 73.384
Sonstige Verbindlichkeiten	- 2.272	- 1.692
Net Asset Value	149.993	157.407
Net Asset Value je Aktie	10,63	11,17



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10

Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. Im ersten Halbjahr 2023 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Chancen- und Risikostruktur des Konzerns ergeben.

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

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag sind keine einzelnen berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.

Prognose

Nach dem erwartungsgemäßen Halbjahresergebnis 2023 hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2023 bestätigt: Die Mieterträge werden zwischen EUR 18,5 und 19,5 Millionen (Vorjahr: EUR 18,5 Millionen) erwartet. Für den operativen Überschuss bzw. die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 11,0 und 12,0 Millionen (Vorjahr: EUR 11,4 Millionen) prognostiziert.

Frankfurt am Main, den 3. September 2023

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2023

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		34	34
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		278.370	287.770
Sonstige Vermögenswerte		482	0
Summe langfristige Vermögenswerte		278.886	287.804
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.983	2.430
Finanzielle Vermögenswerte		815	802
Sonstige Vermögenswerte		740	307
Liquide Mittel		19.181	23.095
Summe kurzfristige Vermögenswerte		23.719	26.634
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0
Summe Vermögenswerte		302.605	314.438



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2023

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		22.525	29.939
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		149.993	157.407
Summe Eigenkapital	D2	149.993	157.407
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		77.256	80.364
Finanzverbindlichkeiten	D3	61.071	70.824
Summe langfristige Verbindlichkeiten		138.327	151.188
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		7	10
Finanzverbindlichkeiten		11.035	2.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		971	1.581
Sonstige Verbindlichkeiten		2.272	1.692
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		14.285	5.843
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		302.605	314.438



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

in TEUR	TZ.	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022
Mieterträge		9.760	9.083	4.964	4.620
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.749	3.455	927	1.605
Betriebs- und Nebenkosten		-3.368	-3.849	-1.193	-1.928
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		-621	-831	-432	-291
Nettomietserträge		8.520	7.858	4.266	4.006
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	0	0	1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-9.679	0	-9.679	0
Wertminderungen von Forderungen		-107	67	-40	10
Sonstige betriebliche Erträge		116	59	114	16
Allgemeine Verwaltungskosten		-1.054	-1.307	-637	-866
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-32	-37	-16	0
Betriebsergebnis		-2.236	6.640	-5.992	3.167
Finanzerträge		108	2	55	2
Finanzaufwendungen		-578	-673	-282	-391
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		461	-2.424	1.855	-1.191
Finanzergebnis		-9	-3.095	1.628	-1.580
Periodenergebnis		-2.245	3.545	-4.364	1.587
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,16	0,25	-0,31	0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,16	0,25	-0,31	0,11



**VERKÜRZTER KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
 ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 12

**Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung** 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
 gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022
Periodenergebnis	- 2.245	3.545	- 4.364	1.587
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	- 2.245	3.545	- 4.364	1.587



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

Konzernkapitalflussrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

in TEUR	Tz.	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Konzernergebnis		- 2.245	3.545
Finanzaufwendungen		578	673
Finanzerträge		- 108	- 2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 461	2.424
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 660	- 2.216
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten		- 806	- 866
Veränderung der Rückstellungen		- 3	- 28
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 621	614
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		580	1.089
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		9.679	0
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		- 558	- 580
Zinseinnahmen		108	2
Abschreibungen und Wertminderungen		117	71
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		2	- 92
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		5.603	4.635
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		- 400	- 4.835
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 400	- 4.835
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		- 2.647	- 1.889
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		0	- 67
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		- 1.278	- 1.407
Dividendenzahlungen		- 5.191	- 5.471
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 9.116	- 8.835
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		- 3.914	- 9.034
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		23.095	30.005
Zahlungsmittel am Ende der Periode		19.181	20.971



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung**

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2023	28.221	99.645	- 398	29.939	157.407
Konzernergebnis	0	0	0	- 2.245	- 2.245
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 5.191	- 5.191
Sonstige Veränderungen	0	0	0	22	22
30.06.2023	28.221	99.645	- 398	22.525	149.993

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2022	28.221	99.645	- 398	42.174	169.642
Konzernergebnis	0	0	0	3.545	3.545
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 5.471	- 5.471
Sonstige Veränderungen	0	0	0	- 290	- 290
30.06.2022	28.221	99.645	- 398	39.958	167.426

	
VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

Konzernanhang

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

A. Allgemeine Angaben

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der Fair Value REIT-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen. Die FVR AG ist ab dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen (bis 17. August 2020 im Handelsregister beim Amtsgericht München, Abteilung B unter der Nr. 168882).

Die Aktien der Gesellschaft notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2023 sind die Fair Value REIT-AG und ihre Tochterunternehmen.

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Dieser Konzern-Zwischenabschluss wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG zum 30. Juni 2023 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2022 aufgestellten [Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der FVR AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen (in EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 3. September 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022. Im Vergleich zum [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2022 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 16, IFRS 3, IAS 37 sowie jährlichen Verbesserungen der IFRS Zyklus 2018–2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. BETRIEBSERGEBNIS

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

Die Nettomietertträge sind mit TEUR 8.520 (1. Halbjahr 2022: TEUR 7.858) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,4% gestiegen. Dies resultiert überwiegend aus gestiegenen Mieterträgen infolge der Durchsetzung von vertraglich vereinbarten Indexierungen.

Die Betriebs- und Nebenkosten liegen mit TEUR 3.368 (1. Halbjahr 2022: TEUR 3.849) unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Energiekosten, die sich entgegen der Prognose aus dem Vorjahr wieder rückläufig entwickelt haben. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen. Die sonstigen immobilien-spezifischen Aufwendungen sind insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 464 (1. Halbjahr 2022: TEUR 575) und geringeren Abschreibungen auf Mietanreize um TEUR 210 auf TEUR 621 gesunken.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 erfolgte, anders als in der Vergleichsperiode, eine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Es gab zum 30. Juni 2023 eine Abwertung aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 9.679 (1. Halbjahr 2022: TEUR 0).

Die Wertminderungen von Forderungen saldieren sich in der Berichtsperiode auf TEUR –107 (1. Halbjahr 2022: TEUR +67). Die Wertminderungen verteilen sich auf Forderungen gegenüber unterschiedlichen Mietern, ein größerer Anteil von rund TEUR –42 entfällt auf einen Büromieter in Rostock, der zu einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung aufgefordert wurde.

2. FINANZERGEBNIS

Der Anstieg der Finanzerträge auf TEUR 108 (1. Halbjahr 2022: TEUR 2) ist hauptsächlich auf die Zinsen auf Festgeldanlagen zurückzuführen.

Die Finanzaufwendungen sind aufgrund der Tilgung von einem Darlehen in der Vergleichsperiode auf TEUR 578 (1. Halbjahr 2022: TEUR 673) gesunken.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 461 (1. Halbjahr 2022: TEUR –2.424) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang der Gewinnanteile gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten der Immobilien.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Konzernergebnis (in TEUR)	–2.245	3.545
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	–2.245	3.545
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	–0,16	0,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	–0,16	0,25

Im ersten Halbjahr 2023 kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien rückläufig.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS**

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

**1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN UND ZUR
VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE**

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

in TEUR	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Gesamt
Zeitwert zum 01.01.2023	60.400	227.370	287.770
Zugänge Immobilien	171	108	279
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 2.821	- 6.858	- 9.679
Zeitwert zum 30.06.2023	57.750	220.620	278.370

In der Berichtsperiode kam es zu keinen Veräußerungen und zu keinen Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Aktivierungen laufender Investitionen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die FVR AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2023 erfolgte eine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Bewertungsparameter, hier insbesondere die gestiegenen Diskontierungszinsen, haben sich zur Mitte der Geschäftsjahres 2023 portfolioübergreifende Abwertungen in Höhe von TEUR – 9.679 (Vorjahr: TEUR 0) ergeben.

2. EIGENKAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 17. Mai 2023 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,37 (Vorjahr: EUR 0,39) je derzeit in

Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 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 der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2023 sowie zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	55.893	65.482
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	5.178	5.342
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	61.071	70.824
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	10.707	2.232
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	328	328
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11.035	2.560
Summe Finanzverbindlichkeiten	72.106	73.384

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten in der Zwischenberichtsperiode ist auf laufende Tilgung zurückzuführen.

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht dem Nominalwert. Das variabel verzinsliche Bankdarlehen der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG wird auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst, alle anderen Darlehen sind fest verzinst. Der Zinssatz des variabel verzinslichen Bankdarlehens betrug zum 30. Juni 2023 5,30 % p. a. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz über alle Bankdarlehen beläuft sich zum 30. Juni 2023 auf 1,61 % (31. Dezember 2022: 1,42 %) p. a.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Diese Unterscheidung wird aufgrund der unter-

schiedlichen Steuerung der beiden Segmente vorgenommen. Anders als der Direktbesitz handelt es sich bei den Tochterunternehmen um geschlossene Fonds in Form von Kommanditgesellschaften. Gemäß § 161 ff. HGB müssen diese nach den Gesetzen für Personengesellschaften geführt werden. Dies unterscheidet sich zu den Gesetzen für Kapitalgesellschaften und erfordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung.

Daneben bestehen Beteiligungen an drei (31. Dezember 2022: drei) Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind.

In der Berichtsperiode wurde mit keinem Kunden ein Umsatz Erlöst, der 10 % oder mehr an den Gesamtumsätzen ausmachte.

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2023

in TEUR	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Segmentumsätze	2.229	519	1.311	1.587	3.287	3.578	10.281	0	12.509
Segmentergebnis	- 1.223	- 92	- 109	223	- 378	- 99	- 455	28	- 1.650
Konzernergebnis	1.451	- 102	- 232	173	- 605	- 179	- 946	- 2.751	- 2.245



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2022

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen					Überleitung	Konzern
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Segmentumsätze	2.326	558	1.253	1.534	3.297	3.569	10.212	0	12.537
Segmentergebnis	1.342	241	940	941	1.699	1.948	5.769	48	7.159
Periodenergebnis	2.925	223	878	847	1.459	1.763	5.169	-4.550	3.545

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

in TEUR	01.06.2023 – 30.06.2023		01.06.2022 – 30.06.2022	
	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse
Direktinvestitionen	2.229	-1.223	2.326	1.342
Tochterunternehmen	10.281	-455	10.212	5.769
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	12.509	-1.678	12.537	7.111
Ergebniswirksame Konsolidierungen	28		48	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-586		-517	
Nettozinsaufwand	-470		-673	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	461		-2.424	
Konzernergebnis	-2.245		3.545	



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

SEGMENTVERMÖGEN UND SEGMENTVERBINDLICHKEITEN

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Segmentvermögen 30.06.2023	66.193	8.641	31.827	38.170	68.534	89.207	236.378	34	302.605
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	171	0	18	0	45	46	108	0	279
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmentverbindlichkeiten 30.06.2023	4.562	1.868	5.707	8.429	24.481	30.419	70.904	77.147	152.613
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.530	1.574	5.178	7.742	13.794	29.372	57.660	-119	61.071
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	168	87	328	442	9.548	465	10.870	-3	11.035
Segmentvermögen 31.12.2022	79.257	9.559	33.711	41.450	71.084	99.245	255.049	163	334.470
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	1.898	10	3	0	354	582	949	0	2.848
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmentverbindlichkeiten 31.12.2022	7.498	1.925	6.042	8.899	27.043	32.005	75.913	83.632	167.043
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.022	1.661	5.506	8.185	23.328	29.838	68.518	-119	74.420
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	424	85	328	433	1.069	465	2.380	-	2.805

	
VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

G. Sonstige Angaben

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben zu den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben sich neben der in [Abschnitt G.5](#) genannten Vergütung an den Vorstand folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen ergeben:

Zum 1. April 2022 wurde ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE geschlossen, der Leistungen in den Bereichen Konzernrechnungswesen, Treasury, Portfoliomanagement, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance, Transactions, HR, Sekretariat und Office Management vorsieht. Für diese Leistungen wurde eine Vergütung von EUR 208.940,00 p. a. vereinbart. Darüber hinaus wurde für verschiedene Leistungen eine bestimmte Anzahl von Kalendertagen zugrunde gelegt, die bei Überschreitung zusätzlich vergütet werden. Die Gesamthöhe der Vergütungen aus den Leistungen wird jeweils zum Jahresende abgerechnet. Abschlagszahlungen auf die Vergütungen werden monatlich zum Monatsende fällig. Die Abschlagszahlung beträgt monatlich insgesamt EUR 17.411,66 netto. Für die Berichtsperiode ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 104 zzgl. Umsatzsteuer (1. Halbjahr 2022: TEUR 45 zzgl. Umsatzsteuer).

Die Tochtergesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG vermietet an die DEMIRE Büroräumlichkeiten in Langen. Der hieraus in der Berichtsperiode resultierende Ertrag beträgt TEUR 122 (1. Halbjahr 2022: TEUR 95).

Gleichzeitig besteht seit dem 15. April 2022 zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE ein Untermietvertrag über einen Teil der oben genannten Büroräumlichkeiten in Langen. Für die Berichtsperiode ist aus diesem Vertrag ein Aufwand in Höhe von TEUR 11 (1. Halbjahr 2022: TEUR 6) entstanden.

2. FINANZINSTRUMENTE

Die für die FVR AG gemäß IFRS 9 maßgebliche Bewertungskategorie der Finanzinstrumente ist die Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem finanzielle Vermögenswerte und Schulden zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern am Bemessungsstichtag getauscht werden können. Aufgrund der kurzen Laufzeit der liquiden Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Die dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Finanzverbindlichkeiten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus risikofreien Zinsen und dem FVR-spezifischen Risikoaufschlag zusammen.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzverbindlichkeiten (beizulegender Zeitwert: 30. Juni 2023: TEUR 61.047; 31. Dezember 2022: TEUR 61.245) entspricht nicht dem Buchwert (Buchwert: 30. Juni 2023: TEUR 72.106; 31. Dezember 2022: TEUR 73.384).



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2022 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2023 maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine, bestimmt. Weiterhin ist die Finanzierungsbereitschaft sowohl im Banken- als auch Kapitalmarkt stark gesunken und die Transaktionsmärkte verzeichnen weiterhin rückläufige Transaktionsvolumina sowie fallende Preise. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds, was sich allerdings bisher nicht auf die wesentlichen Kennzahlen der FVR AG auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der FVR AG genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise weiterhin negativ auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Zur allgemeinen Chancen- und Risikodarstellung wird auf den Risiko- und Chancenbericht verwiesen.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 1.037 (1. Halbjahr 2022: TEUR 1.276). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 1.197 (1. Halbjahr 2022: TEUR 916).

5. ORGANE UND MITARBEITER

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit 1. April 2023)
- Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner und Frau Kälbli erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrags gemäß abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 45 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 55 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand Vergütungen in Höhe von TEUR 80 (1. Halbjahr 2022: TEUR 80) erfasst.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2023

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

Frankfurt am Main, 3. September 2023

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 3. September 2023

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG
Robert-Bosch-Str. 11
63225 Langen (Hessen)
Deutschland
Tel. 06103 / 440016-0
Fax 06103 / 440016-9
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender
Gertraud Kälbli

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Prof. Dr. Alexander Goepfert, stellvertretender Vorsitzender
Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

4. September 2023