



GESCHÄFTSBERICHT
2023





19,5

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
+ 5,5%, nach EUR 18,5 Millionen
im Jahr 2022

12,1

in EUR Millionen
**FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),**
+ 6,0%, nach EUR 11,4 Millionen
im Jahr 2022



0,25

in EUR
DIVIDENDE,
- 32,4%, nach EUR 0,37
für das Jahr 2022

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Mieterträge (in TEUR)	19.512	18.492
Nettomietträge (in TEUR)	15.979	15.543
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	- 11.725	- 6.046
Konzernergebnis (in TEUR)	- 7.520	- 6.473
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹ (in EUR)	- 0,54	- 0,46
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/vor Minderheiten) in TEUR)	12.121	11.433
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert, nach Steuern und Minderheiten) ² (in EUR)	0,50	0,48

¹ Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlicher Aktien: 14.029.013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	264.446	287.804
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	25.756	26.634
Bilanzsumme (in TEUR)	290.202	314.438
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	144.318	157.407
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,7	50,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	263.850	287.770
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in TEUR)	216.339	237.771
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	82,0	82,6

Immobilienportfolio	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in TEUR)	263.850	287.770
Vertragsmiete p. a. (in TEUR)	19.794	19.337
Potenzialmiete p. a. (in TEUR)	21.461	21.071
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,3	8,8
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,4	5,4
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,5	6,7

Weitere Kennzahlen	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie ¹ (in EUR)	10,23	11,16
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	2	2

¹ Gewichtete Anzahl 2022 und 2023: 14.110.323 unverwässert/verwässert



Legende zur Navigation durch
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

OBJEKTÜBERSICHT	2	COMPLIANCE	124
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7	Aufsichtsrat und Vorstand	125
Grundlagen des Konzerns	8	Bericht des Aufsichtsrats	129
Wirtschaftsbericht	17	Erklärung zur Unternehmensführung	131
Prognosebericht	27	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29	Methodik der Immobilienbewertung	139
Risikobericht	31		
Chancenbericht	39	IMPRESSUM	141
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40		
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51		
KONZERNABSCHLUSS	54		
Konzernbilanz	55		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57		
Konzerngesamtergebnisrechnung	58		
Konzernkapitalflussrechnung	59		
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60		
Konzernanhang	61		
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114		
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115		
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123		





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24	Niedersachsen, Celle, Vor den Fuhren 2	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7	Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz-Straße 35
Gesellschaft		FVR	BBV10	IC12	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Büro	Büro
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Letzte Sanierung/Modernisierung		2007	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	5.142	21.076	4.226	4.718
Marktwert 31.12.2023	TEUR	8.180	6.580	7.270	6.640
Marktwert 31.12.2022	TEUR	9.140	7.570	7.760	7.210
Veränderung	TEUR	-960	-990	-490	-570
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,75	7,00	6,35	5,25
Diskontierungszins 31.12.2022	%	7,00	6,50	6,15	4,70
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,50	6,50	6,25	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,50	6,00	5,85	5,65
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.539	-	1.236	81
Leerstand 31.12.2022	m ²	469	-	993	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	687	671	578	552
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	813	671	689	558
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	791	688	684	558
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	53,58	56,91	48,69
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	8.180	3.526	4.137	3.233
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	9.140	4.056	4.416	3.511
Veränderung	TEUR	-960,0	-530,4	-278,9	-277,5
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	1,9	1,0	2,7	6,1
Vertragsmietenrendite	%	6,57	7,71	5,71	6,63
Potenzialmietenrendite	%	8,39	7,71	7,44	6,74
EPRA-Leerstand	%	19,3	0,0	16,1	1,4
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12
Gesellschaft		IC15	FVR	FVR	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	3.246	3.512	8.574	4.134
Marktwert 31.12.2023	TEUR	5.380	2.570	15.300	14.300
Marktwert 31.12.2022	TEUR	6.060	2.680	14.900	16.000
Veränderung	TEUR	- 680	- 110	400	- 1.700
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,35	4,50	5,50	5,25
Diskontierungszins 31.12.2022	%	5,70	4,00	5,00	5,00
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	0,00	5,00	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.251	-	-	641
Leerstand 31.12.2022	m ²	459	-	-	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	411	39	723	925
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	514	44	723	1.028
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	502	38	634	980
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	100,00	100,00	52,15
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	2.620	2.570	15.300	7.457
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	2.951	2.680	14.900	8.344
Veränderung	TEUR	- 331,1	- 110,0	400,0	- 886,6
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,0	3,1	22,0	4,0
Vertragsmietenrendite	%	5,07	-	3,68	4,91
Potenzialmietenrendite	%	7,31	-	3,68	5,67
EPRA-Leerstand	%	20,6	10,0	0,0	10,1
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		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		BBV10	FVR	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	6.003	14.727	20.482	15.854
Marktwert 31.12.2023	TEUR	18.800	7.350	19.900	9.200
Marktwert 31.12.2022	TEUR	20.000	7.960	24.400	9.920
Veränderung	TEUR	-1.200	-610	-4.500	-720
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,25	7,75	6,00	6,75
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	7,00	6,00	6,25
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,75	5,75	6,35
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	6,50	6,25	6,00
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2023	m ²	2.417	4.576	761	-
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.491	7.780	860	-
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.435	408	1.942	764
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	1.704	825	1.989	764
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	1.649	835	1.983	764
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	53,58	100,00	53,58	53,58
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	10.073	7.350	10.662	4.929
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	10.716	7.960	13.074	5.315
Veränderung	TEUR	-643,0	-610,0	-2.411,1	-385,8
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	2,7	7,3	5,1
Vertragsmietenrendite	%	5,79	1,95	7,88	6,76
Potenzialmietenrendite	%	7,39	8,90	8,18	6,76
EPRA-Leerstand	%	17,3	49,5	2,7	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19, Kieler Straße 1-15	Niedersachsen, Osnabrück, Hannoversche Straße 39	Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV10	BBV08
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Handel	Handel
Baujahr		1996	1989	1989	1995
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	2005	-	2016
Grundstücksfläche	m ²	4.705	5.286	7.502	32.020
Marktwert 31.12.2023	TEUR	6.810	14.900	4.010	10.700
Marktwert 31.12.2022	TEUR	7.540	15.700	4.150	12.500
Veränderung	TEUR	- 730	- 800	- 140	- 1.800
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,25	6,50	7,20	6,50
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,75	7,15	6,50	6,10
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,00	6,25	6,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,75	6,50	6,75	6,50
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.771	162	-	-
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.388	162	-	-
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	653	1.283	392	1.125
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	819	1.300	392	1.125
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	814	1.261	359	1.124
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	53,58	60,14
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	6.810	14.900	2.149	6.435
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	7.540	15.700	2.224	7.518
Veränderung	TEUR	- 730,0	- 800,0	- 75,0	- 1.082,5
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,4	1,9	2,7	4,1
Vertragsmietenrendite	%	7,02	7,11	7,87	8,64
Potenzialmietenrendite	%	9,83	7,23	7,87	8,64
EPRA-Leerstand	%	22,8	1,5	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		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		IC15	BBV14	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Handel	Handel	
Baujahr		1997	1880	1989	1995	
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	1996	-	2016	
Grundstücksfläche	m ²	33.255	7.479	1.742	48.840	252.523
Marktwert 31.12.2023	TEUR	16.600	67.000	2.360	20.000	263.850
Marktwert 31.12.2022	TEUR	17.900	72.200	2.480	21.700	287.770
Veränderung	TEUR	-1.300	-5.200	-120	-1.700	-23.920
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,50	7,25	5,50	
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	5,00	6,25	5,00	
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	5,75	6,50	5,50	
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	5,25	6,00	5,35	
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	10.570	19.307	2.128	17.421	190.442
Leerstand 31.12.2023	m ²	-	768	1.052	261	16.516
Leerstand 31.12.2022	m ²	-	1.050	1.052	261	18.688
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.381	4.256	132	1.437	19.794
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	1.396	4.393	232	1.481	21.461
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2022	TEUR	1.308	4.416	228	1.454	21.071
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	52,15	100,00	60,14	
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	8.083	34.941	2.360	12.028	
Anteiliger Marktwert 31.12.2022 (Beteiligungsquote 31.12.2023)	TEUR	8.716	37.652	2.480	13.050	
Veränderung	TEUR	-633,0	-2.711,8	-120,0	-1.022,4	
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,8	6,8	6,5	5,6	
Vertragsmietenrendite	%	6,79	5,27	2,98	5,74	
Potenzialmietenrendite	%	6,87	5,50	7,80	5,97	
EPRA-Leerstand	%	1,2	3,1	45,0	3,2	
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	

¹ Ungeprüft

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51





OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 2023 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes. Zudem geht die Planung für das Jahr 2023 und darüber hinaus davon aus, dass alle Vorgaben des REIT-Gesetzes jederzeit eingehalten werden können.

VORGABEN DES REIT-GESETZES

in %			Ist-Größe Fair Value	
REITG	Kriterium	Anforderung	31.12.2023	31.12.2022
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹	Mind. 15	15,1	15,1
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75	90,9	91,5
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75	100,0	100,0
§ 13, Abs. 1	Ausschüttungen an die Aktionäre – EA	Mind. 90	97,5	99,7
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50	15,7	6,0
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45	82,0	82,6

¹ Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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	BBV10	IC12	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Büro	Büro
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,75	7,00	6,35	5,25
Diskontierungszins 31.12.2022	%	7,00	6,50	6,15	4,70
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,50	6,50	6,25	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,50	6,00	5,85	5,65
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.539	–	1.236	81
Leerstand 31.12.2022	m ²	469	–	993	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	687	671	578	552
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

		Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12
Gesellschaft		IC15	FVR	FVR	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,35	4,50	5,50	5,25
Diskontierungszins 31.12.2022	%	5,70	4,00	5,00	5,00
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	0,00	5,00	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,90	0,00	4,50	4,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.251	-	-	641
Leerstand 31.12.2022	m ²	459	-	-	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	411	39	723	925
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

		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		BBV10	FVR	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,25	7,75	6,00	6,75
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	7,00	6,00	6,25
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,75	5,75	6,35
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	6,50	6,25	6,00
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2023	m ²	2.417	4.576	761	-
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.491	7.780	860	-
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.435	408	1.942	764
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11–19, Kieler Straße 1–15	Niedersachsen, Osnabrück, Hannoversche Straße 39	Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV10	BBV08
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Handel	Handel
Baujahr		1996	1989	1989	1995
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,25	6,50	7,20	6,50
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,75	7,15	6,50	6,10
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,00	6,25	6,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	6,75	6,50	6,75	6,50
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	7.431	11.808	4.207	9.331
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.771	162	–	–
Leerstand 31.12.2022	m ²	2.388	162	–	–
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	653	1.283	392	1.125
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

		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		IC15	BBV14	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Handel	Handel	
Baujahr		1997	1880	1989	1995	
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,50	7,25	5,50	
Diskontierungszins 31.12.2022	%	6,00	5,00	6,25	5,00	
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	5,75	6,50	5,50	
Kapitalisierungszins 31.12.2022	%	5,75	5,25	6,00	5,35	
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	10.570	19.307	2.128	17.421	190.442
Leerstand 31.12.2023	m ²	-	768	1.052	261	16.516
Leerstand 31.12.2022	m ²	-	1.050	1.052	261	18.688
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.381	4.256	132	1.437	19.794
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 der relative Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 2023 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien (Vorjahr: 20 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt EUR 263,9 Mio. (Vorjahr: EUR 287,8 Mio.). Marktwertsenkend wirkten erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen in der Immobilienbewertung aufgrund eines schwächeren Marktumfelds für Immobilientransaktionen, gegenläufig Neuvermietungen und Mietindexierungen.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt EUR 19,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,4 Jahren (Vorjahr: 5,4 Jahre). Der EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 8,3% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: 8,8% bei einer Marktmiete bei

Vollvermietung von EUR 19,8 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 20,1 Mio.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der Fair Value. Zum Jahresende 2023 wurde es mit EUR 67,0 Mio. (Vorjahr: EUR 72,2 Mio.) bewertet. Das entspricht einem Anteil von 25,4% am Gesamtportfolio (Vorjahr: 25,1%). Die vertragliche Jahresmiete des Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf EUR 4,3 Mio (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.). Das entspricht etwa 21,5% der annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios 2023 (Vorjahr: 22,2%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum Jahresende 6,8 Jahre (Vorjahr: 7,5 Jahre). Es handelt sich bei der Immobilie um ein Multi-Tenant-Objekt, bei dem der größte Mieter 5,9% der annualisierten Vertragsmieten der Fair Value ausmacht (Vorjahr: 6,0%).

Die Sparkasse Südholstein ist der größte Mieter des Fair Value-Konzerns. In zwei Objekten generiert die Fair Value mit diesem Mieter jährlich Mieteinnahmen in Höhe von EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Das entspricht einem Anteil von 9,1% der zum Stichtag 31. Dezember 2023 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios (Vorjahr: 9,2%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt zum Jahresende bei 2,0 Jahren (Vorjahr: 3,0 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 57,5 Mio. ermittelt und liegt damit rund EUR 2,9 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 60,4 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2023 bei EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,1 Jahren (Vorjahr: 6,5 Jahre). Der Leerstand gemäß der



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach §315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

EPRA-Definition betrug 18,4% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: 23,4% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 4,6 Mio.).

TOCHTERUNTERNEHMEN

Die FVR-AG war zum Stichtag an insgesamt acht Tochterunternehmen beteiligt. Davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften. Zwei Unternehmen sind Geschäftsführungspersonengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH der BBV Geschäftsführungspersonengesellschaften und der IC Fonds & Co KG (→ [Konzernanhang Seite 67](#)).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 13 Immobilien (Vorjahr: 13) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt EUR 206,4 Mio. Somit lag der Marktwert der Immobilien EUR 21,0 Mio. (-9,2%) unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von EUR 227,4 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2023 von insgesamt EUR 15,9 Mio. lag über dem Vorjahreswert von EUR 15,8 Mio. (+0,6%). Der EPRA-Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 0,7 Prozentpunkte auf 5,3% (Vorjahr: 4,6%) bei einer annualisierten Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 15,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,4 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 Frau Gertraud Kälbli.

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.

Frau Gertraud Kälbli wurde mit Wirkung zum 1. April 2023 und bis Ende 2024 zum Vorstand der FVR-AG ernannt.

Herr Kevin Julian Fuhr trat auf eigenen Wunsch zum 31. März 2023 als Vorstand der FVR-AG zurück.

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht, im [Vergütungsbericht](#) sowie in der [Erklärung zur Unternehmensführung](#).

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 31. Januar 2024 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 nichtfinanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmens-tätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als zentrale Leistungsindikatoren betrachten wir die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter, 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 der Vorstand nach seinen Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilien-spezifische Informationen, in denen er 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 diese Kennzahlen die bedeutsamsten Leistungsindikatoren für die Steuerung sind.

Forschung und Entwicklung

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2023 maßgeblich von der hohen Inflation, steigenden Zinsen und einer schwachen Weltkonjunktur geprägt. Die Inflation belastete den Konsum und somit die Nachfrageseite. Zusätzlich dämpften das ungünstige Finanzierungsumfeld mit gestiegenen Zinsen und die geringe Nachfrage aus dem Ausland die Wirtschaftsentwicklung. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2023 einen Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr aus (2022: +1,9 %). Der Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2023 angesichts der konjunkturellen Entwicklung robust. Mit 5,7 % lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Auffällig ist die im langjährigen Vergleich hohe, wenngleich sich im Jahresverlauf 2023 abschwächende Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2023 eine Steigerung von 5,9 % gegenüber dem Vorjahr (2022: 6,9 %). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Nahrungsmittel zurückzuführen.

Infolge der weiterhin hohen Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) als Gegenmaßnahme mehrfach den Leitzins von 2,5 % zu Jahresbeginn auf 4,5 % im September 2023, womit sich gleichfalls Finanzierungen von Immobilieninvestitionen spürbar verteuerten.

Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Das Jahr 2023 geht als das schwächste Jahr für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt seit dem Jahr 2011 ein. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 31,7 Mrd. gehandelt und damit 52 % weniger als im Vorjahr. Die Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren werden sowohl in den erhöhten Leitzinsen durch die EZB gesehen, wodurch Anlagealternativen wie Bundesanleihen wieder an Attraktivität gewinnen, als auch

im schwierigen makroökonomischen Umfeld in Deutschland. Angesichts eines erwarteten Endes des Zinserhöhungszyklus sieht JLL eine Bodenbildung im Investmentmarkt zur Jahreswende 2024 und erwartet eine Trendwende im Jahr 2024.


Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2023 einen realen Umsatzrückgang von 5,5 % im Vergleich zum Jahr 2022. Für das Jahr 2024 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzrückgang um 3,5 %, vor allem bedingt durch sinkende Baupreise.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value REIT-AG relevantesten Teilmärkte im Jahr 2023 skizziert.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2023 das schwächste Umsatzergebnis seit 2009. JLL berechnet in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 2,5 Millionen m²; das sind 28 % weniger als im sehr nachfragestarken Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 5,8 % und damit 90 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die Umsatzrückgänge im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der schwierigen wirtschaftlichen Lage über alle Branchen hinweg. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um insgesamt 6,8 % zu, was insbesondere mit den weiterhin hohen Anforderungen der Mieter an Flächenqualitäten begründet wird.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls abgekühlt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses CBRE einen Umsatz von EUR 5,3 Mrd. für das Jahr 2023, womit das Vorjahresergebnis um 77 % verfehlt und der niedrigste Umsatz der letzten zehn Jahre verbucht wurde. Bürotransaktionen fielen im Berichtsjahr auf einen Umsatzanteil von 19 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments und sind damit nicht mehr die umsatzstärkste Assetklasse. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte im Jahresvergleich einen durchschnittlichen Anstieg um 40 Basispunkte auf eine Rendite von 5,0 %.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Aufgrund der deutlich gestiegenen Verbraucherpreise, u. a. für Energie und Lebensmittel, ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2023 real um 3,1% gesunken, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Während beispielsweise für den Lebensmittelhandel und Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und Baubedarf überdurchschnittliche Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren ein Umsatzwachstum verzeichnen. Nach einem pandemiebedingten Hochpunkt im Jahr 2021 litt der E-Commerce im Jahr 2023 erneut unter Umsatzeinbußen. Laut Statista sank der Umsatz im Onlinehandel im Berichtsjahr um rund 12% im Vergleich zum Jahr 2022.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien ging im Jahr 2023 deutlich zurück. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Rückgang des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 43% auf rund EUR 5,4 Mrd. Fachmärkte und Fachmarktzentren waren mit einem Anteil von 59% (Vorjahr: 48%) weiterhin die am meisten gehandelte Subassetklasse, gefolgt von 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 31% (Vorjahr: 15%) und Shoppingcentern mit 5% (Vorjahr: 29%).

Die Bruttoanfangsrenditen fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2023 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 4,8% (+95 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte über 4,7% bis 5,0% (+40–70 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 7,2% (+70 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an B-Standorten.

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate sank das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2023 im Vorjahresvergleich um rund 29% auf EUR 1,3 Mrd. Damit lag das Investitionsvolumen rund 60% unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten im Markt. Im vierten Quartal 2023 belebte sich die Transaktionsaktivität spürbar und angesichts zu erwartender aufhellender Rahmenbedingungen ist laut BNP Paribas Real Estate im Jahr 2024 mit steigenden Umsätzen zu rechnen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2023 erneut 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 fortschreitenden Renditekompression betroffen, wie gemeinsame Studien der Fair Value REIT-AG/DEMIRE und bulwiengesa bereits in der Vergangenheit aufgezeigt haben.


Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 entsprach für die Fair Value insgesamt den Erwartungen. Die Mieteinnahmen erreichten mit EUR 19,5 Mio. das obere Ende der Prognosespanne (EUR 18,5–19,5 Mio.) und das FFO-Ziel (vor Minderheiten) von EUR 11,0–12,0 Mio. wurde mit EUR 12,1 Mio. geringfügig übertroffen.

Zum 31. Dezember 2023 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 263,9 Mio. (Vorjahr: 20 Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 287,8 Mio.).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein negatives Bewertungsergebnis von EUR – 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR – 10,1 Mio.). Insbesondere die Objekte in Rostock und Lutherstadt Wittenberg trugen zu den Abwertungen bei.

Die Mieteinnahmen des Konzerns erhöhten sich aufgrund von Neuvermietungen und Mietindexierungen um EUR 1,0 Mio. auf EUR 19,5 Mio. (Vorjahr: EUR 18,5 Mio.). Der EPRA-Leerstand sank zum 31. Dezember 2023 auf 8,3%, nach 8,8% zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag blieb mit 5,4 Jahren bedingt durch Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen unverändert (Vorjahr: 5,4 Jahre).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen sank auf EUR – 7,5 Mio., nach EUR – 6,5 Mio. im Jahr 2022.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei EUR 144,3 Mio. (Vorjahr: EUR 157,4 Mio.) bzw. EUR 10,23 je Aktie (Vorjahr: EUR 11,16). Die Bilanzsumme verringerte sich zum Bilanzstichtag auf EUR 290,2 Mio., nach EUR 314,4 Mio. ein Jahr zuvor. Dabei reduzierte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 auf 49,7 % (Vorjahr: 50,1 %).

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 216,3 Mio. bzw. auf 74,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 75,6 %).

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

Mieteinnahmen und FFO im Vergleich zur Planung und zum Vorjahr

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2022 Mieteinnahmen zwischen EUR 18,5 Mio. und EUR 19,5 Mio. und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) in einer Bandbreite von EUR 11,0–12,0 Mio.

Im Ergebnis erreichten die Mieteinnahmen des Konzerns mit EUR 19,5 Mio. das obere Ende der Prognose. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit EUR 12,1 Mio. geringfügig über dem Plankorridor von EUR 11,0–12,0 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieterträge deutlich um EUR 1,0 Mio. von EUR 18,5 Mio. auf EUR 19,5 Mio. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich mit EUR 16,0 Mio. gleichfalls spürbar über den Vorjahreswert von EUR 15,5 Mio. Die FFO (vor Minderheiten) stiegen von EUR 11,4 Mio. auf EUR 12,1 Mio. an.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken von EUR – 4,7 Mio. auf EUR – 5,0 Mio. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten erhöhte sich von EUR 6,8 Mio. im Jahr 2022 auf EUR 7,1 Mio. für die Berichtsperiode. Das entspricht einem bereinigten Konzernergebnis pro Aktie von EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,48).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 fiel somit besser als das Vorjahr und damit insgesamt im Rahmen der Erwartungen aus.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	19.512	0	0	19.512
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.450	0	0	-1.450
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2.082	0	0	-2.082
Nettomietserträge	15.980	0	0	15.980
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.487	0	0	-2.487
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	-283	0	-208	-490
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	-24.935	24.935	0	0
Betriebsergebnis	-11.725	24.935	-208	13.002
Nettozinsaufwand	-881	0	0	-881
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	-12.606	24.935	-208	12.121
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.086	-9.996	-92	-5.003
Konzernergebnis nach Steuern	-7.520	14.939	-300	7.119
Konzernergebnis je Aktie	-0,54	-	-	0,50



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

**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
Nettomieteträge	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 gehaltene 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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in EUR Mio.	2023	2022	Veränderung	in %
Mieterträge	19,5	18,5	1,0	6
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4,7	5,0	-0,3	-5
Betriebs- und Nebenkosten	-6,2	-6,1	-0,0	0
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-2,1	-1,8	-0,3	17
Nettovermietungsergebnis	16,0	15,5	0,4	3
Allgemeine Verwaltungskosten	-2,5	-2,6	0,1	-6
Veräußerungsergebnis	0,0	0,0	0,0	
Bewertungsergebnis	-24,9	-10,1	-14,9	>100
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Wert- minderungen auf Forderungen	-0,3	-8,9	8,6	-97
Betriebsergebnis	-11,7	-6,0	-5,7	94
Nettozinsaufwand	-0,9	-1,2	0,3	-26
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschaftler	5,1	0,8	4,3	>100
Konzernüberschuss	-7,5	-6,5	-1,0	16
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,54	-0,46	-0,07	16

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

Die Mieterträge lagen mit EUR 19,5 Mio. rund 5,5% über dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten sanken um EUR 0,3 Mio. auf EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.), während die Betriebs- und Nebenkosten nahezu stabil bei EUR -6,2 Mio. blieben. Die sonstigen immobilien-spezifischen Aufwendungen stiegen um 16,6% auf EUR -2,1 Mio., nach EUR -1,8 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Nettovermietungsergebnis von EUR 16,0 Mio. bewegt sich etwas oberhalb des Vorjahreswerts von EUR 15,5 Mio.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien blieb aufgrund fehlender Verkäufe bei EUR 0 Mio. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR -24,9 Mio., nach EUR -10,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken um EUR 0,1 Mio. auf EUR 2,5 Mio. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie den Wertminderungen auf Forderungen führte zu einer Ergebnisminderung von EUR -0,3 Mio., nach EUR -8,9 Mio. im Vorjahr, was im Wesentlichen auf deutlich niedrigere Abschreibungen von Mietanreizen im Vergleich zur Vorperiode zurückzuführen ist.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von EUR -11,7 Mio. liegt entsprechend um EUR 5,7 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR -6,0 Mio.

Der Nettozinsaufwand von EUR 0,9 Mio. sinkt gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschaftler in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernfehlbetrag von EUR -7,5 Mio., nach einem Konzernfehlbetrag von EUR -6,5 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,54, nach EUR -0,46 im Vorjahr.

Für die beiden Segmente der Fair Value ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurden im Jahr 2023 ein Umsatz von EUR 4,3 Mio. (Mieterträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und ein Segmentergebnis von EUR -0,5 Mio. erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also in den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz im Berichtsjahr bei EUR 19,9 Mio. (Mieterträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und das Segmentergebnis bei EUR -10,2 Mio. Für weitere Informationen verweisen wir auf die [Segmentberichterstattung auf S. 94 im Anhang](#).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 sowie aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit in einer rollierenden Planung erfasst.

KAPITALSTRUKTUR

Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens FVR-AG entfallende Eigenkapital belief sich am Bilanzstichtag auf EUR 144,3 Mio. (Vorjahreswert: EUR 157,4 Mio.). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt EUR 72,0 Mio. (Vorjahr: EUR 80,4 Mio.) summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf EUR 216,3 Mio. (Vorjahr: EUR 237,8 Mio.). Es entspricht rund 74,5% der Konzernbilanzsumme von EUR 290,2 Mio. (Vorjahr: 75,6% von EUR 314,4 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 69,9 Mio. (Vorjahr: EUR 73,4 Mio.). Für den Rückgang im Jahresvergleich ist neben regulären Tilgungsleistungen die Sondertilgung bei einem Darlehen von EUR 1,0 Mio. ursächlich. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) geht auf ein Darlehen über EUR 8,7 Mio. zurück, das jedoch Anfang 2024 zu einem festen Zinssatz von 4,7% für fünf Jahre verlängert wurde. Gleichzeitig mit der Darlehensprolongation wurde eine Forward-Aufvalutierung mit Wirksamkeit ab 2025 in Höhe von EUR 2,5 Mio. vorgenommen, die für CapEx- und Instandhaltungsmaßnahmen in Lutherstadt Wittenberg verwendet werden. Im Jahr 2024 auslaufende Finanzierungen stehen zum Veröffentlichungszeitpunkt nicht mehr an. Hinsichtlich des Fälligkeitenprofils 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 weiterhin 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 69,9 Mio. (Vorjahr: EUR 73,4 Mio.). Im Jahr 2023 wurden zwei Darlehen verlängert, zum einen ein Darlehen über EUR 1,6 Mio. zu 4,85% fix für drei Jahre und zum anderen ein Darlehen über EUR 4,3 Mio. zu 4,97% fix für drei Jahre. Alle Darlehen der Gesellschaft weisen somit zum Veröffentlichungszeitpunkt des Berichts einen fixen Zinssatz auf. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen blieb zum 31. Dezember 2023 nahezu unverändert bei 1,30% p. a. (Vorjahr: 1,32% p. a.).

LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 22,8 Mio., nach einem Vorjahreswert von EUR 23,1 Mio. Hiervon ist zum 31. Dezember 2023 ein Betrag in Höhe von EUR 0,3 Mio. für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Ein weiterer Betrag über EUR 2,8 Mio. unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und ist zum Veröffentlichungszeitpunkt zweckgebunden für CapEx und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.).

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2023	2022
Konzernergebnis	- 7.520	- 6.474
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	12.276	9.448
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	- 1.287	- 3.719
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	- 11.287	- 12.640
Veränderung der liquiden Mittel	- 298	- 6.910
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	23.095	30.005
Liquide Mittel am Ende der Periode	22.797	23.095



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach §315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 12,3 Mio., nach EUR 9,4 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von EUR –7,5 Mio. waren die Ergebnisanteile aus Minderheitsgesellschaftern mit EUR –5,1 Mio. (Vorjahr: EUR –0,8 Mio.) und die Veränderungen von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten mit EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.) sowie das Bewertungsergebnis von EUR 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,1 Mio.).

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 1,3 Mio., nach einem Abfluss von EUR 3,7 Mio. im Vorjahr. Der Mittelabfluss resultierte ausschließlich aus Investitionen in den Immobilienbestand.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,6 Mio.) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (EUR 5,2 Mio., Vorjahr: EUR 5,5 Mio.) und aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten (EUR 3,5 Mio., Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) sowie der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter (EUR 2,6 Mio., Vorjahr: EUR 1,9 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. Angaben zur Methodik der Immobilienbewertung entnehmen Sie bitte den [Angaben auf Seite 139](#).

AKTIVA

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	264.446	91,1	287.804	91,5	-23.358	-8,1
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	25.756	8,9	26.634	8,5	-878	-3,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,0	0	0,0	0	0
Aktiva, gesamt	290.202	100,0	314.438	100,0	-24.236	-7,7

Die Bilanzsumme sinkt gegenüber dem Vorjahr um 7,7 % auf EUR 290,2 Mio.

Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 264,4 Mio. summierten sich auf 91,1 % der Aktiva (Vorjahr: EUR 287,8 Mio. bzw. 91,5 %). Davon entfielen EUR 263,9 Mio. auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: EUR 287,8 Mio.).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 26,6 Mio.) bestanden mit EUR 22,8 Mio. überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: EUR 23,1 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen rund EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.), EUR 0,3 Mio. bezogen sich auf sonstige und finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	144.318	49,7	157.407	50,1	-13.089	-8,3
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	72.021	24,8	80.364	25,6	-8.343	-10,4
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	58.956	20,3	70.824	22,5	-11.868	-16,8
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	130.977	45,1	151.188	48,1	-20.211	-13,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	14.907	5,1	5.843	1,9	9.064	>100
Verbindlichkeiten, gesamt	145.884	50,3	157.031	49,9	-11.147	-7,1
Davon Finanzverbindlichkeiten	69.914	24,1	73.384	23,3	-3.470	-4,7
Passiva, gesamt	290.202	100,0	314.438	100,0	-24.236	-7,7

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 49,7% (Vorjahr: 50,1%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 50,3% (Vorjahr: 49,9%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschaften an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von EUR 72,0 Mio. (nach EUR 80,4 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 Konzerneigenkapital verringerte sich auf EUR 216,3 Mio. bzw. auf 74,5% der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 237,8 Mio. bzw. 75,6%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns gingen auf EUR 69,9 Mio. bzw. 24,1% der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 73,4 Mio. bzw. 23,3%) zurück, da neben regulären Tilgungsleistungen zusätzlich Sondertilgungen im Berichtszeitraum geleistet wurden. Von den Finanzverbindlichkeiten waren zum Stichtag noch EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.) innerhalb eines Jahres fällig. Dabei handelt es sich insbesondere um ein Darlehen über EUR 8,7 Mio., das Anfang 2024 verlängert wurde.

Haftungsverhältnisse

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2023 keine Haftung aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung der BBV 10 (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.). Darüber hinaus bestehen Haftungsverhältnisse, für die die Fair Value oder Tochtergesellschaften Garantien für Dritte abgegeben haben. Hierbei handelt es sich um Grundsschulden in Höhe von EUR 101,9 Mio. (Vorjahr: EUR 110,7 Mio.). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf [Seite 93 des Anhangs](#) verwiesen.

Investitionsverpflichtungen

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 2023 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt EUR 263,9 Mio. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf EUR 216,3 Mio. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 82,0 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

ERMITTLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE NACH § 15 REIT-GESETZ

	2023		2022	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	263.850	–	287.770	–
Unbewegliches Vermögen	263.850	100,0	287.770	100,0
Eigenkapital	144.318	–	157.407	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	72.021	–	80.364	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	216.339	82,0	237.771	82,6

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 31. Dezember 2023 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 144,3 Mio. (Vorjahr: EUR 157,4 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 10,23 je Aktie, nach EUR 11,16 im Vorjahr.

BILANZIELLER NAV

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Marktwerte Immobilien	263.850	287.770
Sonstige Aktive abzgl. sonstige Passiva	24.597	25.077
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	– 72.021	– 80.364
Finanzverbindlichkeiten	– 69.914	– 73.384
Sonstige Verbindlichkeiten	– 2.194	– 1.692
Net Asset Value	144.318	157.407
Net Asset Value je Aktie	10,23	11,16



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2024 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Angesichts wieder steigender realer Einkommen dürften laut Sachverständigenrat die privaten Konsumausgaben im Jahr 2024 wieder steigen, wenngleich die schleppende Belebung der Weltwirtschaft die deutschen Exporte weiterhin belasten und somit ein negativer Außenbeitrag erwartet wird. Insgesamt geht der Sachverständigenrat für das Jahr 2024 von einem im Jahresverlauf kontinuierlichen Anstieg des BIP um insgesamt 0,7 % aus.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für das Jahr 2024 für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang von 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Immobilienberatungshaus JLL erwartet infolge der konjunkturellen Aufhellung für den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2024 ein Vermietungsplus von rund 10 %. Für den Investementmarkt sieht JLL im Jahr 2024 den Tiefpunkt erreicht und womöglich den Beginn einer Erholung in Abhängigkeit von u. a. der Zinsentwicklung und den geopolitischen Herausforderungen.

Vermietungsmarkt

In der ersten Jahreshälfte 2024 sieht BNP PARIBAS REAL ESTATE die Bürovermietungsmärkte noch vor Herausforderungen gestellt. Erst mit Verzögerung nach dem erwarteten wirtschaftlichen Aufschwung ab Jahresmitte sollte es zu einer positiven Vermietungsdynamik kommen. Es wird für das Gesamtjahr 2024 mit einem Flächenumsatz nahe dem langjährigen Mittel gerechnet. Zugleich sollte sich die Leerstandsentwicklung stabilisieren. Die Spitzenmieten dürften aufgrund der hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen weiter steigen.

Für Einzelhandelsflächen erwartet Cushman & Wakefield nach steigenden Vermietungsrenditen und stabilen Spitzenmieten im Jahr 2023 auch für 2024 ein weiteres schwieriges Jahr.

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2024

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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2024 mit Mieteinnahmen zwischen EUR 18,5 und 19,5 Mio., was nahezu unverändert gegenüber 2023 ist (EUR 19,5 Mio.). Die operativen Überschüsse/FFOI (vor Minderheiten) im Jahr 2024 sollen zwischen EUR 11,5 Mio. und EUR 12,5 Mio. und damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres (2023: EUR 12,1 Mio.) liegen. Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass der Russland-Ukraine-Konflikt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der FVR-AG im Jahr 2024 haben wird. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt nach schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Jahresbeginn eine zunehmende Belebung der Wirtschaft ab der zweiten Jahreshälfte 2024.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel des Fair Value-Konzerns, 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 in Anbetracht des stabilen Cashflows des Immobilienportfolios dennoch zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld im Jahr 2024 das prognostizierte Ergebnis erwirtschaften zu können.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

**Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG** 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER FVR-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 2023 Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich zwei (Geschäftsjahr 2022: zwei) Mitarbeiter.

Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2023 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 4.477 (Vorjahr: TEUR 3.740) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 30). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR – 306 (Vorjahr: TEUR 15).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 236) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 60), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 15), Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 96) und Erträge aus der Anwachsung der BBV 06 GeschäftsführungsGmbH & Co. KG von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 50).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.249 (Vorjahr: TEUR 2.185) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.444 (Vorjahr: TEUR 1.789) verringerten sich im Wesentlichen aufgrund eines gesunkenen Materialaufwands insbesondere durch niedrigere Energiekosten im Vergleich zum Vorjahr (Heizkosten TEUR –210). Zudem konnten die Rückstellungen für Energiepreissteigerungen aus dem Jahr 2022 teilweise ertragswirksam aufgelöst werden, da die Energiepreise gesunken waren.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 1.210) beinhalten im Wesentlichen Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 375), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 261 (Vorjahr: TEUR 235), Grundsteuer in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 171), Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 1) und Aufwendungen für Immobiliengutachten in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 18).

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 3.598, nach TEUR 1.620 im Vorjahr. Der deutliche Anstieg lässt sich auf höhere Umsatzerlöse und höhere Beteiligungserträge im Berichtsjahr zurückführen.

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Immobilien veräußert. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund von Investitionen in Immobilien zum Stichtag erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist mit TEUR 8.355 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (Vorjahr: TEUR 8.841).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

FINANZLAGE

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Bilanzsumme TEUR 90.703. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 37,88 %. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 94,29 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 3,87 % der Bilanzsumme.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.356 (31. Dezember 2022: TEUR 34.375). Der Wert hat sich aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen auf eine Beteiligung um TEUR 19 reduziert.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 800 (31. Dezember 2022: TEUR 1.106) 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 20 (31. Dezember 2022: TEUR 57) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 10 (31. Dezember 2022: TEUR 14). Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Bei den Bankguthaben handelt es sich um frei verfügbare laufende Konten.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 467 (31. Dezember 2022: TEUR 384) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 394 (31. Dezember 2022: TEUR 282), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 62 (31. Dezember 2022: TEUR 92) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 11 (31. Dezember 2022: TEUR 10).

Die Verbindlichkeiten summieren sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 4.688 (31. Dezember 2022: TEUR 4.963), wovon TEUR 1.361 (31. Dezember 2022: TEUR 1.469) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr aufweisen, TEUR 3.327 (31. Dezember 2022: TEUR 3.494) in über einem Jahr fällig werden und eine Fälligkeit von mehr als fünf Jahren TEUR 2.640 (31. Dezember 2022: 2.801) betreffen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten und betragen zum Stichtag TEUR 3.507 (31. Dezember 2022: TEUR 3.658).

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 862 (31. Dezember 2022: 1.043) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2023.


Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 26 (31. Dezember 2022: TEUR 121) beinhalten in vollem Umfang sonstige Verbindlichkeiten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Darlehen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 208 (31. Dezember 2022: TEUR 89) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren (TEUR 166), Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten (TEUR 20) und Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 11).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2024 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,25 (Vorjahr: EUR 0,37) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 3.507.253,25 (Vorjahr: EUR 5.190.734,81), auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2023 in Höhe von EUR 90.536,60 (Vorjahr: EUR 17.415,31) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.507.253,25 (Vorjahr: EUR 5.190.734,81) entspricht rund 97,48 % (Vorjahr: 99,67 %) des Jahresüberschusses 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 Umsatz und Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres (2022) gerechnet. Diese Prognose wurde erfüllt. Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Umsatz und Jahresergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahr 2023 gerechnet.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 REIT-AG 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 IDW PS 340 n. F.


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 jeweiligen Komplementärfunktionen aus. In ihrer Funktion als geschäftsführender Kommanditist nimmt die Fair Value REIT-AG an den jeweiligen Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG teil. Bei der BBV 8 ist die Fair Value REIT-AG nicht geschäftsführender Kommanditist. Die Tochtergesellschaft GP Value Management nimmt jedoch seit dem 21. Oktober 2021 in Funktion der Komplementärin der BBV 8 an den Budgetsitzungen des Geschäftsbesorgers DEMIRE teil. Jedoch ist hier zu beachten, dass die GP Value Management nicht die Interessen der Fair Value REIT-AG vertreten kann, sondern als Komplementärin der BBV 8 handelt. Gleiches gilt für die Fair Value REIT-AG als geschäftsführende Komplementärin bei den anderen Fondsgesellschaften.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält der Vorstand nach seinen Vorgaben Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen, in denen er über wichtige, vertragsrelevante und gegebenenfalls von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. Ad-hoc-Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Zum 31. Dezember 2023 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 IT-Systemen und die Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.

Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob der Vorstand die ihm nach § 91 Abs. 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 zuletzt im Jahr 2023 durchgeführt wurde und 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 der Vorstand der Fair Value REIT-AG 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 0,2–1 Mio., „niedrig“ = EUR 1–2,5 Mio., „mittel“ = EUR 2,5–5 Mio., „hoch“ = EUR 5–10 Mio., „sehr hoch“ = über EUR 10 Mio.) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0–5 %, „unwahrscheinlich“ = 5–25 %, „möglich“ = 25–50 %, „wahrscheinlich“ = 50–75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75–100 %). Die bei den im Folgenden dargestellten Einzelrisiken verwendete Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadens erwartungswert).

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt fünf Jahre.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

**Hinweis: Ermittlung der Wertgrenzen zu den Schadensausmaßklassen
auf Basis der FFO-Ergebnisse der Vorjahre**

WERTGRENZEN

von	bis	Eintrittswahrscheinlichkeit						
75 %	100 %	Sehr wahrscheinlich	niedrig	mittel	hoch	hoch	sehr hoch	
50 %	75 %	wahrscheinlich	niedrig	mittel	mittel	hoch	hoch	
25 %	50 %	möglich	niedrig	niedrig	mittel	mittel	hoch	
5 %	25 %	unwahrscheinlich	niedrig	niedrig	niedrig	mittel	mittel	
0 %	5 %	Sehr unwahrscheinlich	sehr niedrig	niedrig	niedrig	niedrig	mittel	
		Schadenshöhe						
			in Mio. EUR (ab)	0,2 (sehr niedrig)	1,0 (niedrig)	2,5 (mittel)	5,0 (hoch)	10,0 (sehr hoch)

Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig – gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch die Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßiger Überwachung. Das Maßnahmenmanagement weist alle Steuerungsmaßnahmen einzeln aus, welche 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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Einzelrisiken

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

Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2023 beeinträchtigten die hohe Inflation und die dadurch stark gestiegenen Zinsen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Für 2024 geben die Konjunkturoperaten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der weiterhin erwarteten schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels voraussichtlich bis auf Weiteres schwach.

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 andere Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit – wie im Vorjahr – im Durchschnitt als **mittel** eingestuft (Vorjahr: mittel).

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.

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. Mietausfallrisiken wird u. a. durch eine umfassende Bonitätsprüfung vor Abschluss eines Mietvertrags, das Aushandeln von Kauttionen sowie einen regelmäßigen Austausch mit den größeren Mietern begegnet.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Vermietung und Bewirtschaftung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **mittel** ein (Vorjahr: mittel).

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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.

Bereits im vergangenen Jahr wurde das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand als hoch eingeschätzt. Aufgrund der nach wie vor verhaltenen Marktentwicklung schätzt der Vorstand das Bewertungsrisiko weiterhin als **hoch** ein (Vorjahr: hoch).

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 (Vorjahr: sehr niedrig).

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 (Vorjahr: sehr niedrig).

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 Mitgesellchaftern 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 (Vorjahr: niedrig).

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 sowie STRABAG Property and Facility Services 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 (Vorjahr: sehr niedrig).

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 (Vorjahr: niedrig).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 (Vorjahr: niedrig).

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 (Vorjahr: niedrig).

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 2024 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 weiterhin als **sehr niedrig** ein (Vorjahr: sehr niedrig).

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 Kapitaleinstufung verschlechtern und somit die Einhaltung von entsprechenden Darlehensbedingungen erschweren. 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 seit dem Jahr 2022 mit steigenden Zinsen konkretisiert hat und in der Unternehmensplanung entsprechend berücksichtigt wurde. Ein darüber hinausgehendes Risiko für weiter steigende Zinsen ist im Risikoinventar abgebildet, erscheint jedoch in Anbetracht eines sich stabilisierenden Zinsniveaus und voraussichtlich ab 2024 wieder sinkender Leitzinsen als unwahrscheinlich.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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 ähnlich hoch wie im letzten Jahr (mittel) angesehen. Einerseits sind nach den umfangreichen Refinanzierungen im Jahr 2020 im Jahr 2024 zum Veröffentlichungszeitpunkt des Berichts 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.

Sonstige Risiken

RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei Gesellschafterbeschlüssen von direkten Beteiligungen könnte die Fair Value REIT-AG für Abstimmungen, bei denen sie selbst oder die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Partei des zu beschließenden Vertrags ist (beispielsweise Verträge zur Erbringung von Leistungen des Rechnungswesens, des Portfoliocontrollings etc. oder Kaufverträge), von der Abstimmung ausgeschlossen werden und eine Stimmenmehrheit gegen die Interessen der Fair Value REIT-AG oder der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zustande kommen. Abstimmungen, bei denen die Fair Value REIT-AG oder die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate 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 direkten Beteiligungen nicht im Wege stehen. Die Fair Value REIT-AG kann jedoch beliebige andere Gesellschafterbeschlüsse fassen oder eine gerichtliche Prüfung anstreben. Die Fair Value REIT-AG könnte bei Gesellschafterbeschlüssen von direkten Beteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und z. B. bei Gesellschaftsbeschlüssen, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil der Fair Value REIT-AG ändern. 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 (Vorjahr: niedrig).

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 (Vorjahr: niedrig).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage der Fair Value REIT-AG hat sich im Berichtszeitraum parallel zu den sich weiter verschlechternden Marktbedingungen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr leicht negativ entwickelt. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der vergangenen Jahre tragen dazu bei, dass die Fair Value REIT-AG ausreichend gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 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 2023 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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

Angesichts des sich voraussichtlich im Jahresverlauf 2024 wieder belebenden wirtschaftlichen Umfelds könnten sich Chancen aus einer entgegen den Erwartungen stärkeren Mietflächennachfrage ergeben. In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- als auch für Verkäufe ergeben. Hier könnten sich u. a. Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben, sollte sich der Transaktionsmarkt für Immobilien wieder beleben. Weiterhin wird das erfolgreiche aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt.

Gleichzeitig könnten sich die Immobilienpreise auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt früher als erwartet stabilisieren, was aus unserer Sicht im Wesentlichen von der Entwicklung der Leitzinsen und der Konjunktur abhängt, sodass das Bewertungsergebnis im Jahr 2024 besser als erwartet ausfallen könnte.

Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2023 belegt, kann die Fair Value REIT-AG auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen. Die Fair Value REIT-AG geht daher vorsichtig optimistisch ins Jahr 2024. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2023 erneut und unter den andauernden herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt.

Chancen der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum hat sich die solide Aufstellung des Portfoliomanagements und das externalisierte Asset-Management fachlich und personell bewährt. Die renommierten Property- und Facility-Management-Dienstleister tragen ebenfalls zu einer höheren Effizienz und wirtschaftlichen Vorteilen bei, die sich jedoch im Jahr 2024 im Hinblick auf inflationäre Auswirkungen des Vorjahres nicht in größeren weiteren Einsparungen abbilden dürften. 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 2024 gibt es zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten mehr. Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Verbindlichkeiten stehen weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und werden aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben. Chancen könnten sich zukünftig aus sinkenden Leitzinsen und infolgedessen wieder niedrigeren Refinanzierungskosten ergeben.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG hat in den vergangenen Jahren wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen 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, die Ertragskraft durch Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns zu erreichen.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

VERGÜTUNGSBERICHT 2023 – 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 2023 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2023 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 2023

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2022

Der von der FVR-AG nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die den gegenwärtigen und früheren Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats der FVR-AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2022 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 mit einer Mehrheit von 99,01 % 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 2023

Das Vorstandsmitglied Herr Kevin Julian 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 Julian 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 Julian Fuhr hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. März 2023 niedergelegt.

Frau Gertraud Kälbli wurde mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Grundlage für die Vorstandsvergütung aller 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 Julian Fuhr bzw. Frau Gertraud Kälbli 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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Zwischen Frau Gertraud Kälbli und der DEMIRE AG besteht ein Arbeitsvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Die vereinbarten Gehaltsaufwendungen sollen zu ca. 78,5% der FVR-AG weiterbelastet werden.

ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2023

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 2023

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. 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 2023 keinen Gebrauch gemacht.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

In der untenstehenden Tabelle werden die grundlegenden Bestandteile des Vergütungssystems dargestellt, welches für die Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der FVR- AG im Geschäftsjahr 2023 Anwendung gefunden hat.

Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2023

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.
	Anteilige Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGBV und § 61 SGB XI auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags.
Versorgungsaufwand	

Erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile

ANTEILIGE ERSTATTUNG DER „FESTVERGÜTUNG DEMIRE“

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


Der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Versorgungsaufwand und Dienstwagen für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Tim Brückner betrug im Jahr 2023 EUR 90.384,00 (Vorjahr: EUR 90.384,00)

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Herr Kevin Julian Fuhr beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Versorgungsaufwand und Dienstwagen seit dem 1. April 2019 jährlich EUR 72.000,00. Eine Anpassung zum 1. Januar 2023 hat nicht stattgefunden. Der Erstattungsbetrag wurde bis März 2023 in Höhe von EUR 18.000,00 gezahlt.

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Frau Gertraud Kälbli beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive Versorgungsaufwand und Dienstwagen seit dem 1. April 2023 jährlich EUR 70.200,00. Der Erstattungsbetrag 2023 beträgt somit EUR 52.650,00.

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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

VERSORGUNGS-AUFWAND

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

LEISTUNGEN DRITTER

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten außer der DEMIRE AG im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied oder Mitarbeiter 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 Julian Fuhr war vom 8. Mai 2019 bis zum 31. März 2023 als einer von zwei Geschäftsführern der GP Value Management GmbH bestellt.

Seit April 2023 ist Frau Gertraud Kälbli als eine von zwei Geschäftsführern der GP Value Management GmbH 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 Julian Fuhr Lohnzahlungen bis zum 31. März 2023 durch die DEMIRE AG gewährt.

Im Rahmen ihrer Arbeitnehmertätigkeit bei der DEMIRE AG wurden Frau Gertraud Kälbli Gehaltszahlungen durch die DEMIRE AG gewährt.

Konzernfremde Vorstands-/Aufsichtsratsmandate oder Geschäftsführermandate wurden von den Herren Tim Brückner und Kevin Julian Fuhr sowie Frau Gertraud Kälbli während ihrer Amtszeit im Geschäftsjahr 2023 nicht bekleidet.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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 2023 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.

Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2023) für das Geschäftsjahr 2023

TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

in EUR brutto		DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2023	252.000	75.600	75.600	75.600
	Nebenleistungen 2023	52.107	15.632	14.784	14.784
Gesamterstattung		301.379	91.232	90.384	90.384

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

KEVIN JULIAN FUHR – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2019 BIS 31. MÄRZ 2023

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 %	Weiterbelastete Aufwendungen ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2023	30.000	15.000	15.000	15.000
	Nebenleistungen 2023	5.626	2.813	3.000	3.000
Gesamterstattung		35.626	17.813	18.000	18.000

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

GERTRAUD KÄLBLI – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2023

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 59% ¹	Weiterbelastete Aufwendungen ²	Zufluss
	Grundvergütung 2023	89.260	52.649	52.650	52.650
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2023	0	0	0	0
	Gesamterstattung	89.260	52.649	52.650	52.650

¹ Erstattungssatz Frau Kälbli: Für die Zeit vom 01.04.2023 bis 31.07.2023 ergab sich ein Erstattungssatz von 45 %, für die Zeit vom 01.08.2023 bis 31.12.2023 von 78,5 %, der angegebene Satz von 59 % ist entsprechend gemittelt unter Berücksichtigung der veränderten Grundvergütung.

² Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

**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 2023	252.000	75.600	75.600	75.600
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2023	52.107	15.632	14.784	14.784
Gesamterstattung		301.379	91.232	90.384	90.384

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

KEVIN JULIAN FUHR – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2019

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 50 %	Weiterbelastete Aufwendungen ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2023	30.000	15.000	15.000	15.000
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2023	5.626	2.813	3.000	3.000
Gesamterstattung		35.626	17.813	18.000	18.000

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

GERTRAUD KÄLBLI – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2023

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 59% ¹	Weiterbelastete Aufwendungen ²	Zufluss
	Grundvergütung 2023	89.260	52.649	52.650	52.650
	Anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ Nebenleistungen 2023	0	0	0	0
	Gesamterstattung	89.260	52.649	52.650	52.650

¹ Erstattungssatz Frau Kälbli: Für die Zeit vom 01.04.2023 bis 31.07.2023 ergab sich ein Erstattungssatz von 45 %, für die Zeit vom 01.08.2023 bis 31.12.2023 von 78,5 %, der angegebene Satz von 59 % ist entsprechend gemittelt unter Berücksichtigung der veränderten Grundvergütung.

² Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023

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 2023**

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 ordentliches Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde eine Dividende von insgesamt EUR 5.190.734,81 für das Jahr Geschäftsjahr 2022 ausgeschüttet. 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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die folgende Tabelle stellt die den gegenwärtigen und ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dar.

Im Ausweis für das Geschäftsjahr 2023 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2023 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsrats-tätigkeit im Geschäftsjahr 2022. Prof. Dr. Alexander Goepfert hat entsprechend im Jahr 2023 noch keine Vergütung erhalten.

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

IM GESCHÄFTSJAHRE 2023 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHRE 2023

Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	Festvergütung		Variable Vergütung		Gesamtvergütung
	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR
Frank Hölzle	10.000	49,2	10.322	50,8	20.322
Prof. Dr. Alexander Goepfert (seit 01.01.2023)	0	0,0	0	0,0	0
Ingo Hartlief (31.12.2022 ausgeschieden)	7.500	49,2	7.741	50,8	15.241
Barbara Deisenrieder	5.000	49,2	5.161	50,8	10.161
Insgesamt	22.500	49,2	23.224	50,8	45.724

Das bisherige Aufsichtsratsmitglied Ingo Hartlief war Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Für diese Vorstandstätigkeit erhielt Herr Hartlief Bezüge gemäß seinem Vorstandsvertrag mit der DEMIRE AG. Die Zusammensetzung dieser Bezüge sind im Vergütungsbericht der DEMIRE AG ausführlich erläutert. Gemäß dem Vorstandsvertrag sind Bezüge aus Aufsichtsratsmandaten, die Herr Hartlief in mit der DEMIRE AG im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen wahrnimmt, auf das feste Vorstands-jahresgehalt 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 erhielt 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.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019	
	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 01.04.2019	90.384	90.384	0	0,0	2.784	3,2	0,0	0,0	41.925	92,0		
Kevin Julian Fuhr bis 31.03.2023	18.000	72.000	-54.000	-300,0	0	0,0	0,0	0,0	18.000	33,0		
Gertraud Kälbli seit 01.04.2023	52.650	0	52.650	>100,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
Frühere Mitglieder des Vorstands												
Ralf Kind 04.12.2017–10.01.2019											-4.500	-100,0
Stefan Herb 01.03.2018–29.03.2019											-16.250	-100,0
Ingo Hartlief 15.01.2019–20.05.2019											35.700	100,0
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	83.700	88.408,0	-4.708,0	-5,6	17.356	24,4	94	0,0	282	0,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresfehlbetrag der Gruppe (FVR-Konzern)	-7,5 Mio.	-6,5 Mio.	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	>100	9,4 Mio.	230,0	-11,0 Mio.	-73,0		
Jahresüberschuss der FVR AG	3,6 Mio.	1,6 Mio.	2,0 Mio.	125,0	-8,0 Mio.	-83,30	5,4 Mio.	130,0	0,16 Mio.	4,0		

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 40

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 51

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019	
	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	20.321	20.943	-622	-3,0	3.367	19,2	334	1,6	3.610	21,0		
Prof. Dr. Alexander Goepfert (seit 01.01.2023)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
Ingo Hartlief (bis 31.12.2022)	15.241	15.707	-466	-3,0	2.525	19,2	3.666	39,0	9.515,0	100,0		
Barbara Deisenrieder	10.161	10.472	-311	-3,0	4.925	88,8	6.601	100,0	n/a	n/a		
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats												
Daniel Zimmer					-4.277	-10,0	-6.064	-39,0	1.836	22,0		
Dr. Thomas Wetzell							-4.957	-100,0	-5.719	-53,0		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	83.700	88.408	-4.708	-5,6	17.356	24,4	94	0,0	282	0,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss der Gruppe (FVR-Konzern)	-7,5 Mio.	-6,5 Mio.	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	>100	9,4 Mio.	230,0	-11,0 Mio.	-73,0		
Jahresüberschuss der FVR AG	3,6 Mio.	1,6 Mio.	2,0 Mio.	125,0	-8,0 Mio.	-83,30	5,4 Mio.	130,0	0,16 Mio.	4,0		

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen unverändert 81.310 eigene Aktien, sodass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden ([Anhang S. 79](#)). 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

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

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 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 aufzulegen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

BEDINGTES KAPITAL

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

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.


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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	51
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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.

SCHLUSSERLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schluss-
erklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeit-
punkt 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 am Main, 24. April 2024

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)



KONZERN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	E 1.1	32	34
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	263.850	287.770
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	564	0
Summe langfristige Vermögenswerte		264.446	287.804
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	2.652	2.430
Finanzielle Vermögenswerte	E 1.4	0	802
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	307	307
Liquide Mittel	E 1.5	22.797	23.095
Summe kurzfristige Vermögenswerte		25.756	26.634
Summe Vermögenswerte		290.202	314.438



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital		E 2	
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		16.850	29.939
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		144.318	157.407
Summe Eigenkapital		144.318	157.407
Schulden			
Langfristige Schulden			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	72.021	80.364
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	58.956	70.824
Summe langfristige Schulden		130.977	151.188
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		12	10
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	10.958	2.560
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	1.743	1.581
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	2.194	1.692
Summe kurzfristige Schulden		14.907	5.843
Summe Schulden und Eigenkapital		290.202	314.438



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

**Konzerngewinn- und
-verlustrechnung** 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	TZ.	2023	2022
Mieterträge		19.512	18.492
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		4.710	4.974
Betriebs- und Nebenkosten		-6.161	-6.138
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		-2.082	-1.785
Nettomietserträge	D 1	15.979	15.543
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	-24.935	-10.066
Wertminderungen von Forderungen	D 4	-639	-186
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	440	201
Allgemeine Verwaltungskosten	D 6	-2.487	-2.635
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	-83	-8.904
Betriebsergebnis		-11.725	-6.047
Finanzerträge		292	27
Finanzaufwendungen		-1.173	-1.224
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		5.086	770
Finanzergebnis	D 8	4.205	-427
Periodenergebnis		-7.520	-6.474
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	-0,54	-0,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	-0,54	-0,46



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

**Konzerngesamt-
ergebnisrechnung** 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	2023	2022
Periodenergebnis	- 7.520	- 6.474
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 7.520	- 6.474



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Tz.	2023	2022
Konzernergebnis		- 7.520	- 6.474
Finanzaufwendungen	D 8	1.173	1.224
Finanzerträge	D 8	- 292	- 27
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	- 5.086	- 770
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	- 861	- 1.270
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3	488	8.421
Veränderung der Rückstellungen		2	- 32
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	162	- 417
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4	- 507	- 676
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	24.935	10.066
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		- 1.138	- 1.131
Zinseinnahmen		291	- 27
Abschreibungen und Wertminderungen		665	672
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		- 36	- 110
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		12.276	9.448
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen ¹		- 1.287	- 3.719
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		- 1.287	- 3.719
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	- 2.626	- 1.854
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		0	- 67
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	- 3.470	- 5.249
Dividendenzahlungen		- 5.191	- 5.471
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 11.287	- 12.641
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		- 298	- 6.910
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	23.095	30.005
Zahlungsmittel am Ende der Periode	E 1.4	22.797	23.095

¹ In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 9) durchgeführt, die gemäß IAS 7 als nicht zahlungswirksam einzustufen sind.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60**

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124


IMPRESSUM 141

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 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	- 7.520	- 7.520
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 5.191	- 5.191
Sonstige Veränderungen	0	0	0	- 378	- 378
31.12.2023	28.221	99.645	- 398	16.850	144.318

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	- 6.474	- 6.474
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 5.471	- 5.471
Sonstige Veränderungen	0	0	0	- 290	- 290
31.12.2022	28.221	99.645	- 398	29.939	157.407



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 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 FVR-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen. Die FVR-AG ist seit dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen. Zum 31. Dezember 2023 gehören dem Konzernkreis (neben der FVR-AG als Mutterunternehmen) die im [Abschnitt B. \(Tabelle Konsolidierungskreis\)](#) aufgelisteten Gesellschaften.

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

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

Der Konzernabschluss der FVR-AG für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 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. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Bereitstellung an den Aufsichtsrat sowie die Billigung durch diesen erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 24. April 2024.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2023 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr 2023 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2023 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN


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

Die Änderung an IAS 12 Ertragsteuer aus einer Transaktion stellt klar, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Bei Änderungen IAS 12 Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln wird eine vorübergehende Ausnahme/Erleichterungen bei der Bilanzierung latenter Steuern aus der globalen Mindestbesteuerung angewendet, welche sich aus der

bevorstehenden Umsetzung der von der OECD veröffentlichten Regeln zur globalen Mindestbesteuerung ergeben können. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine internationalen Umsätze generiert.

Durch die Änderungen am IAS 8 wurde die Definition von Schätzungen ergänzt und klargestellt, dass die Änderungen der rechnungslegungsbezogenen Schätzungen aufgrund der Entstehung neuer Informationen keine Fehler sind und sich prospektiv in der Rechnungslegung widerspiegeln werden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Die Änderungen an IAS 1 ersetzen alle Stellen, an denen der Begriff „maßgebliche (significant) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwendet wurde, durch „wesentliche (material) Informationen über Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“. Informationen sind wesentlich, wenn sie zusammen mit anderen, im Abschluss enthaltenen Informationen nach vernünftigem Ermessen Entscheidungen beeinflussen können. Weiterhin wird klargestellt, dass Informationen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf unwesentliche Geschäftsvorfälle, andere Ereignisse oder Bedingungen unwesentlich und damit nicht angabepflichtig sind. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auch das Inkrafttreten des IFRS 17 und Änderungen an IFRS 9 zu Vergleichsinformationen für Versicherungsverträge haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR-AG, da keine entsprechenden Versicherungsverträge gehalten werden.

2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2023 verpflichtend anzuwenden:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	20. November 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124


IMPRESSUM 141

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

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IFRS 7 und IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (ausgegeben am 25. Mai 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
IFRS S1	Allgemeine Vorschriften für die Angabe von nachhaltigkeits- bezogenen Finanzinformationen (ausgegeben am 26. Juni 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
IFRS S2	Klimabezogene Angaben (ausgegeben am 26. Juni 2023)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit (ausgegeben am 15. August 2023)	ausstehend	1. Januar 2025	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile	ausstehend	1. Januar 2027	Auswirkungen in GuV
IFRS 19	Tochtergesellschaften ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

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

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

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung der Kontrolle des Konzerns. Die Stimmrechte an der Gesellschaft IC 15 sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer das Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50% liegt, stellt die FVR-AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung gemäß IFRS 10 führt zu dem Ergebnis, dass die FVR-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnimmt. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die FVR-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50% der abgegebenen Stimmen kommt. Daneben erhält die FVR-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind. Bei der ordentlichen Gesellschaftsversammlung IC 15 wurde am 4. Dezember 2023 durch die FVR-AG ein Anteil von 72,51% erreicht.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der FVR-AG und ihrer Tochtergesellschaften

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

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

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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


Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der FVR-AG zuzurechnen sind, werden im Konzernfremdkapital ausgewiesen, da die Minderheitsgesellschafter das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligungen haben. Die Anteile dieser Minderheitsgesellschafter werden gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögen der jeweiligen Gesellschaft entspricht. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft und ändert sich in den Folgejahren entsprechend dem operativen Erfolg der Gesellschaft, insbesondere aber aufgrund der Änderung der Immobilienwerte sowie der Ausschüttungen der jeweiligen Fonds.

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

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL

in %		31.12.2023	31.12.2022
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	„GPVM“	100,00	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	„FV10“	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	„FV14“	100,00	100,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	60,30	60,14
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“	56,90	56,90
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	53,80	53,57
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	52,90	52,15
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,73	48,69

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN

In der Berichtsperiode haben keine Änderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

In der Vorperiode fand eine Anwachsung der Gesellschaft BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen), „FV06“ auf die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, statt.

Angaben gemäß IFRS 12

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

Gemäß der REIT-Erklärung zum 31. Dezember 2023 erfüllt die FVR-AG alle Vorgaben aus dem REIT-Gesetz. Die FVR-AG geht davon aus, auch zukünftig die REIT-Kriterien zu erfüllen. Sollte ein Aktionär zukünftig seinen Anteil durch Aktienkäufe unmittelbar oder mittelbar über die gesetzliche Grenze von 85 % steigern, wird der

Vorstand alle Maßnahmen ergreifen, die erforderlich sind, diesen Aktionär wieder zur Senkung seines Aktienanteils zu bewegen. Die FVR-AG plant keine Aktivitäten zu unternehmen, welche das Verhältnis der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen unter die geforderten 75 % fallen lassen würden. Auch zukünftig sollen keine anderen Einnahmen als solche aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden. Die FVR-AG plant wie bisher stabile Dividenden an die Aktionäre auszuschütten, welche mehr als 90 % des handelsrechtlichen Überschusses entsprechen. Die Gesellschaft hält es für unwahrscheinlich, dass das Eigenkapital gemäß REIT-Gesetz aufgrund der hohen aktuellen Quote von über 80 % zukünftig unter 45 % fällt. Die FVR-AG prüft bei jeder geplanten Transaktion von unbeweglichem Vermögen, ob die Einhaltung der gesetzlichen Handelsquote des REIT-Gesetzes gewährleistet bleibt.

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

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL DER BEHERRSCHENDEN MINDERHEITSGESELLSCHAFTER

in %		31.12.2023	31.12.2022	
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	„BBV 08“	60,30	60,14
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München	„IC 12“	56,90	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München	„BBV 10“	53,80	53,57
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München	„BBV 14“	52,90	52,15
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München	„IC 15“	48,73	48,69



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr TEUR 5.086 (Vorjahr: TEUR 770). Die in der Berichtsperiode durchgeführten Ausschüttungen, welche die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern reduziert haben, basieren auf den tatsächlichen Ergebnissen des Geschäftsjahres 2022 und können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Nähere Informationen zur Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern können in [Kapitel E 2.2](#) entnommen werden. Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

2023 in TEUR	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	5.445	1.089	4.876	4.425	1.079
Langfristige Vermögenswerte	30.700	7.294	58.623	81.352	28.773
Kurzfristige Verbindlichkeiten	959	349	10.115	1.869	566
Langfristige Verbindlichkeiten	7.385	1.483	13.164	27.630	3.838
Ausschüttungen an die nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	890	171	0	1.045	520
Umsatzerlöse	2.984	976	6.331	6.856	2.755

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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


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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

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

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

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


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

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

BEMESSUNG ERWARTETER KREDITVERLUSTE

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

DARSTELLUNG DER WERTMINDERUNG FÜR ERWARTETE KREDITVERLUSTE IN DER BILANZ

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

ABSCHREIBUNG

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

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

WERTMINDERUNGEN DER AUSLEIHUNGEN AN DRITTE NACH DEM DREISTUFENMODELL


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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 wurden keine Ausleihungen im Konzernabschluss bilanziert.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

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

Neben den einschlägigen Standards spielt das Thema Environmental, Social und Governance (ESG) eine immer wichtigere Rolle bei den Überlegungen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Die FVR-AG beobachtet die Entwicklung hierbei stetig und untersucht die Auswirkungen auf die Anforderungen an die Berichterstattung, die sich im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)-Richtlinie der EU ab dem Geschäftsjahr 2025 für die Gesellschaft um ESG-Themen erweitern wird. Um künftige Auswirkungen einschätzen zu können, nimmt die FVR-AG zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vor. Zugleich beobachtet die Gesellschaft auch die Entwicklung im Bereich der EU-Taxonomie und prüft fortlaufend einen möglichen Nutzen der Ausweisung taxonomiekonformer Investitionen. Darüber hinaus werden Schritte definiert, mit denen das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickelt wird. Daneben beschäftigt sich die FVR-AG gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten. Diese fließen in Teilen bereits in den jährlichen EPRA-Nachhaltigkeitsbericht ein.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die FVR-AG hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei der FVR-AG verbleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse einstuft. Die monatlichen Einnahmen daraus werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Mieterträge bilanziert. Bei den Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten (bei denen die FVR-AG in Vorleistung geht), die an die Mieter weiterbelastet und als Erlös vereinnahmt werden (siehe auch [Kapitel D.1](#)). Die Nettomietserträge sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomietserträge haben.

1. Nettomietserträge

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

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

Die Nettomietserträge in Höhe von TEUR 15.979 (Vorjahr: TEUR 15.543) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Mietserträge	19.512	18.492
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.710	4.974
Betriebs- und Nebenkosten	-6.161	-6.138
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-2.082	-1.785
Nettomietserträge Gesamt	15.979	15.543

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² beträgt zum Stichtag EUR 9,48 (Vorjahr: EUR 9,38). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete pro m² im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Mietanpassungen durch den gestiegenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Gegenläufig zu den Mietanpassungen durch den gestiegenen VPI wirkt die Neuvermietung von ca. 2.800 m² Werkstattfläche in Langenfeld zu einer Miete von EUR 5,00/m².

Insbesondere aufgrund von vertraglichen Mietanpassungen durch den Anstieg des VPI konnten die Mieterträge um ca. TEUR 1.020 gesteigert werden (TEUR 19.512; Vorjahr: TEUR 18.492). Die Umlageerträge aus Betriebs- und Nebenkosten sind um 5,3% auf TEUR 4.710 (Vorjahr: TEUR 4.974) gesunken. Die Betriebs- und Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben. Dies liegt insbesondere an der Energiepreislösung der Bundesregierung, die den Anstieg der Energiepreise begrenzt hat (TEUR -6.161; Vorjahr: TEUR -6.138). Trotz gesunkener Aufwendungen für Instandhaltung und gesunkener Abschreibungen auf Mietanreize sind die sonstigen immobilien-spezifischen Aufwendungen um TEUR 297 (TEUR -2.082; Vorjahr: TEUR -1.785) angestiegen. Dies liegt insbesondere an einem Sondereffekt aus der Auflösung von Rückstellungen im Vorjahr, der sich im Vorjahr aufwandsmindernd ausgewirkt hat.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	2023	2022
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	597	829
Summe Vertragsvermögenswerte	597	829
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	62	0
Summe Vertragsverbindlichkeiten	62	0

Vertragsvermögenswerte umfassen Nebenkostenleistungen des FV-Konzerns an den Mieter.

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

In der Berichtsperiode wurden wie auch im Vorjahr keine Wertberichtigungen der Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten vorgenommen.

Die FVR AG erwirtschaftet Erlöse gemäß IFRS 15 sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus folgenden Bereichen.


2023

in TEUR	Erlöse aus Nebenkosten	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	0
Zeitraum	4.710	0
Summe	4.710	0

2022

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr fanden keine Veräußerungen von Immobilien statt.

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

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR – 24.935 (Vorjahr: TEUR – 10.066).

Wesentlicher Grund für die Abwertung ist das allgemeine Marktumfeld, insbesondere das gestiegene Zinsniveau und das zurückhaltende Transaktionsaktionsgeschehen auf den Immobilienmärkten. Gegenläufig konnten im Berichtszeitraum mehrere operative Erfolge verzeichnet werden, welche die negativen Auswirkungen begrenzen. So konnten u. a. in Langen und Lutherstadt Wittenberg nachhaltige Neuvermietungen/Vertragsverlängerungen erzielt werden. In Dresden (Königsbrücker Straße 121a) wird das Ergebnis positiv durch den Hotelmieter, der in den vergangenen Jahren aufgrund hoher Belegungsraten zusätzlich zur Grundumsatzmiete gezahlt hat, beeinflusst. Des Weiteren führt das aktuelle Marktumfeld zu positiven, wertbeeinflussenden Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten und eine Reduzierung der Leerstände zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte, welche sich jedoch aufgrund der höheren Diskontierungszinssätze nicht werterhöhend, sondern in Teilen nur stabilisierend zum Stichtag auswirken.

Sowohl die vorgenannten Gegebenheiten als auch daraus resultierende Risiken, wie Abwertungen von Mieterbonitäten, Verringerungen von Mietgesuchen und gestiegene Kosten von Mieterausbauten, sind in der Bewertung bereits berücksichtigt. Das aktive Asset-Management konnte durch Neuvermietungen und eine proaktive Bestandsmieterbindung den Abwertungsbedarf mindern.


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

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen, unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills). Zu Details des Bewertungsverfahrens wird auf [Abschnitt E.1.2.](#) verwiesen.

4. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 639 (Vorjahr: TEUR – 186). Diese wurden im Wesentlichen auf Mietforderungen und auf Forderungen für Nebenkosten gebildet. Die größten Einzelwertberichtigungen entfallen hierbei auf den insolventen Mieter Mein Real in Querfurt (TEUR 240) und einen Gastronomie-Mieter in Rostock (TEUR 183).

Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze [\(Abschnitt C.\)](#) dargestellt.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

5. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Abgang von Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt	225	0
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	188	125
Gutschrift	13	0
Kostenerstattungen	1	7
Entkonsolidierungseffekt	0	46
Übrige	12	23
Gesamt	440	201

Durch den Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt und die damit verbundenen Verbindlichkeiten wurde ein Ertrag in Höhe von TEUR 225 erzielt.

Der Anstieg der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten besteht im Wesentlichen aus ausstehenden Verpflichtungen gegenüber diversen Dienstleistern, die ihre Forderungen nie eingetrieben haben.

6. Allgemeine Verwaltungskosten

Die Allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten	-1.081	-1.071
Prüfungskosten	-289	-269
Treuhandgebühren	-256	-246
Rechts- und Beratungskosten	-181	-251
Umlage Vorstandsvergütung	-161	-160
Wertgutachten	-85	-58
Personalaufwand	-114	-200
Nicht abziehbare Vorsteuer	-98	-90
Übrige	-222	-290
Gesamt	-2.487	-2.635

Die Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten beinhalten auch die Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEMIRE. Bezüglich der Geschäftsbesorgungsverträge wird auf den [Abschnitt G.2.](#) verwiesen.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Ertragsteuern	- 34	- 7
periodenfremde Aufwendungen	- 20	- 34
Auseinandersetzungsguthaben	- 11	0
BaFin	- 5	0
Abschreibung BGA	- 3	- 5
Abschreibung von Mietanreizen / Mietfreien Zeiten / FF&E-Zuschüsse	0	- 8.471
Aufwendungen für Bauverpflichtungen aus einem Besserungsschein	0	- 301
Übrige	- 11	- 87
Gesamt	- 84	- 8.905

Im Vorjahr wurden die Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und Furniture, Fixtures and Equipment (FF&E)-Zuschüsse) in Höhe von TEUR 8.471 (beinhaltete alle bis dato aktivierten Beträge) infolge eines Werthaltigkeitstests abgeschrieben. Eine entsprechende Notwendigkeit ergab sich in der Berichtsperiode indes nicht.

8. Finanzergebnis

in TEUR	2023	2022
Finanzerträge	292	27
Finanzaufwendungen	- 1.173	- 1.224
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.086	770
Finanzergebnis	4.205	- 427

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Diese weisen in der Berichtsperiode sowie auch in der Vorperiode einen Verlust auf. Der Anstieg der Verlustanteile gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten der Immobilien. Dies hat zur Folge, dass der Anteil der Minderheiten an diesen Verlusten steigt und in der Berichtsperiode TEUR 5.086 (Vorjahr: TEUR 770) beträgt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

in TEUR	2023	2022
Konzernergebnis (in TEUR)	- 7.520	- 6.474
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	- 7.520	- 6.474
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,54	- 0,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,54	- 0,46


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

10. Personalaufwand

in TEUR	2023	2022
Gehälter	- 95	- 170
Soziale Abgaben	- 19	- 30
Personalaufwand, gesamt	- 114	- 200

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurden zwei Mitarbeiter ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: zwei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Zahl der Mitarbeiter ohne Vorstand zwei (Vorjahr: zwei).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Aktiva

1.1 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2023 TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 34). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 5) werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen.

1.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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


Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse

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

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2023 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book“, Stand: Januar 2022) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 4.4 der RICS Valuation – Global Standards 2022 ermittelt:

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.“ (Unverbindliche deutsche Übersetzung: „Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“)

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

Der Marktwert wurde jeweils unter Abzug von Erwerbsnebenkosten (Grund-erwerbssteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermit-telt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted-Cashflow-Verfahrens. Das Discounted-Cashflow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter und unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, dessen Wertanteil aus dem Grundstück überproportional zur Mietfläche ist (3.512 m² Grundstück, 300 m² Mietfläche), wurde mit dem Liquidationswert bewert- et, welcher grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich erwarteter Mieteinnahmen und abzüglich der geschätzten Abbruchkosten entspricht.

Beim Discounted-Cashflow-Verfahren werden, nach Identifikation aller wertrele- vanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebunden- en Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeit- punkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswert- verfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird so- wie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im interna- tional gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cash- flow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag diskontiert.

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

Die folgende Tabelle stellt die wesentlichen Portfolio-Kennzahlen zum Bilanzstichtag dar, die der Immobilienbewertung zugrunde liegen.

	31.12.2023	31.12.2022
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	105,79	103,97
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	51,22–225,24	47,87–221,36
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	190.442,00	190.422,00
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	16.515,69	18.688,64
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	8,28	8,76
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	8,67	9,81
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0–49,5	0–71,1
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,43	5,42

Die sich ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze infolge von Markt- und Zinsveränderungen.

Die abgeschlossenen Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter sonst gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR – 12.870 (Vorjahr: TEUR – 13.030) bzw. TEUR + 12.390 (Vorjahr: TEUR + 13.020) führen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m² und Monat

wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

Vertragsmieten in EUR pro m ²		31.12.2023	31.12.2022
	Min.	6,65	6,64
	Max.	10,89	10,22
Büro	Durchschnitt	9,17	8,83
	Min.	4,56	4,68
	Max.	19,13	19,61
Handel	Durchschnitt	10,65	10,68
	Min.	5,22	4,58
	Max.	10,97	10,32
Sonstiges	Durchschnitt	5,35	4,83
	Min.	4,56	4,58
	Max.	19,13	19,61
Gesamt	Durchschnitt	9,48	9,38

Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten

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

in % ¹	Kapitalisierungsraten		Diskontierungsraten	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Büro	5,25–7,50	4,75–6,75	5,25–7,75	4,70–7,15
gewichteter Durchschnitt	6,18%	5,84%	6,24%	6,07%
Handel	5,50–6,75	5,25–6,75	5,50–7,25	5,00–6,50
gewichteter Durchschnitt	5,90%	5,67%	6,36%	5,46%
Sonstiges	5,00–6,75	4,50–6,50	4,50–7,75	4,00–7,00
gewichteter Durchschnitt	5,73%	5,36%	6,24%	5,71%

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um z. B. 50 Basispunkte nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 5,0% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,2%) unter bis rund 5,8% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 6,3%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2023. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 13.250 (Vorjahr: TEUR 15.090) verschlechtern oder um rund TEUR 15.260 (Vorjahr: TEUR 18.150) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5% nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4,9% (Vorjahr: 4,5%) unter oder rund 4,7% (Vorjahr: 4,6%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2023. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 12.870 (Vorjahr: TEUR 13.030) verschlechtern oder um rund TEUR 12.390 (Vorjahr: TEUR 13.320) verbessern.

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

in TEUR	Direktinvestitionen	Tochter-Unternehmen	Gesamt
Zeitwert am 01.01.2023	60.400	227.370	287.770
Zugänge Immobilien	437	578	1.015
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 3.367	- 21.568	- 24.935
Zeitwert am 31.12.2023	57.470	206.380	263.850
Zeitwert am 01.01.2022	61.280	233.020	294.300
Zugänge Immobilien	2.473	1.063	3.536
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	455	1.027	1.482
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 3.808	- 7.740	- 11.548
Zeitwert am 31.12.2022	60.400	227.370	287.770

Zum 31. Dezember 2023 besteht das Gesamtportfolio, welches als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wird, aus 20 (Vorjahr: 20) Objekten.

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

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

Der Bestand der Immobilien ist überwiegend mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 5.245 (Vorjahr: TEUR 837). TEUR 4.800 entfallen hiervon auf vertragliche Verpflichtungen für Investitionen in den Parkplatz und in das Gebäude im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mieters Kaufland in Lutherstadt Wittenberg. In der Vergleichsperiode entfielen TEUR 350 auf vertragliche Verpflichtungen für Ausbaurkosten in Bezug auf abgeschlossene Mietverträge sowie TEUR 200 auf eine Brandschutzmaßnahme in der Liegenschaft in Quickborn.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

1.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen und Vermögenswerten zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2022 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2023 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2023 Netto	31.12.2022 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2022 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.063	1.411	2.652	3.283	853	2.430
Gesamt-Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.063	1.411	2.652	3.283	853	2.430
Aktivierung von Mietanreizen	648	0	648	8.471	8.471	0
Umsatzsteuer	24	0	24	65	0	65
Steuererstattungsansprüche	91	0	91	50	0	50
Übrige	108	0	108	190	0	190
Gesamt sonstige Vermögenswerte	871	0	871	8.778	8.471	307
Gesamt	4.934	1.411	3.523	12.060	9.324	2.737

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

Auf dieser Grundlage ergeben sich zum Berichtsstichtag die folgenden Wertänderungsquoten.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig ¹	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote 2023	6 %	9 %	35 %	42 %
Ausfallquote 2022	5 %	8 %	22 %	41 %

¹ Die den Wertminderungen zugrunde liegenden Bruttoforderungen der Altersgruppe 181-360 Tage werden durch Guthaben von Mietern in Höhe von TEUR 146 gemindert. Daher liegt die errechnete Ausfallquote in Bezug auf die Bruttoforderungen deutlich über der Quote des Vorjahres.

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

Fälligkeit in Tagen /in TEUR	Bruttobuchwert ¹	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte 2023
0-90 Tage	222	13	209
91-180 Tage	319	30	289
181-360 Tage	180	63	116
über 360 Tage	975	408	567
Gesamt	1.695	514	1.180

¹ In den Werten sind TEUR 275 Guthaben enthalten, die nicht zu einer Wertberichtigung führen. Zudem sind die Forderungen, die separat einzelwertberichtigt wurden, nicht enthalten.


Neben den in der Provisionsmatrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 897 (Vorjahr: TEUR 441). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet.

Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 1.268 (Vorjahr: TEUR 666). Die größten Einzelwertberichtigungen entfallen hierbei auf den insolventen Mieter Mein Real in Querfurt (TEUR 240) und einen Gastronomie-Mieter in Rostock (TEUR 183).

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 503 (Vorjahr: TEUR 166) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da dies aus Sicht des Konzerns nicht als wesentlich erachtet wird. Zudem enthalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 598 (Vorjahr: TEUR 829), auf die keine Wertberichtigungen gebildet wurden, da dies aus Sicht des Konzerns ebenfalls nicht als wesentlich erachtet wird.

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

Fälligkeit in Tagen /in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte 2022
0-90 Tage	299	15	283
91-180 Tage	249	20	229
181-360 Tage	322	69	253
über 360 Tage	753	308	445
Gesamt	1.623	413	1.210

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

Überleitung Wertberichtigungen in TEUR		2023	2022
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Beginn der Periode		853	1.463
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr		692	267
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr		- 53	- 81
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr		- 81	- 795
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Ende der Periode		1.411	853

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

1.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Im Berichtsjahr bestehen keine finanziellen Vermögenswerte (Vorjahr: TEUR 802).

in TEUR	31.12.2023 Brutto	31.12.2023 Netto	31.12.2022 Brutto	31.12.2022 Netto
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	0	0	615	615
Übrige	0	0	187	187
Gesamt	0	0	802	802

Die Forderung aus dem Besserungsschein des Vorjahres in Höhe von TEUR 615 resultierte aus dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt. Die Forderung wurde im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung mit dem Käufer im Jahr 2023 beglichen.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ebenfalls einem Expected-Credit-Loss-Modell unterzogen und auf Wertberichtigungsbedarf untersucht. Sowohl in der Berichtsperiode als auch in der Vergleichsperiode wurde aufgrund von geringer Wesentlichkeit keine Wertberichtigung durchgeführt. Die Ermittlung der

Wertminderungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ([Abschnitt C.](#)) dargestellt.

1.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 22.797 (Vorjahr: TEUR 23.095) betreffen Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.


Hiervon ist zum 31. Dezember 2023 ein Betrag in Höhe von TEUR 289 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 198). Ein weiterer Betrag über TEUR 2.827 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung und Aufvalutierung des Darlehens zur CapEx-Finanzierung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 1.529). Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Abwertungsbedarf.

Zum 31. Dezember 2023 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wurden alle Covenants eingehalten.

1.6 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

Zum Bilanzstichtag sowie im Vorjahr werden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

2. Passiva

2.1 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 28.220.646 hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 hielt die FVR-AG unverändert 81.310 (Vorjahr: 81.310) eigene Aktien, im Umlauf befinden sich damit 14.029.013 Aktien (Vorjahr: 14.029.013 Aktien).

Genehmigtes Kapital 2020

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

in Tausend Stück	2023	2022
Stand zum 1. Januar	14.110	14.110
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
Stand zum 31. Dezember	14.110	14.110

Die Hauptversammlung hat am 25. Juni 2020 die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2015 und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2020 beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 das Grundkapital einmal oder mehrfach im Umfang von bis zu EUR 14.110.323,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 7.055.161 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden. Bis zum Stichtag wurde das Genehmigte Kapital 2020 nicht genutzt.

Bedingtes Kapital 2020

Die Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 hat das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um EUR 14.110.323,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020).

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen oder Kombinationen dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.323,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde das Bedingte Kapital 2020 nicht genutzt.

Kapitalrücklage


Die Kapitalrücklage enthält Aktien aus den erfolgten Kapitalerhöhungen, vermindert um Kapitalbeschaffungskosten, und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 99.645 (Vorjahr: TEUR 99.645).

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf TEUR 16.850 (Vorjahr: TEUR 29.939). Die Gewinnrücklage besteht aus dem Ergebnisvortrag und dem Jahresergebnis.

Bilanzgewinn nach HGB

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Mai 2023 wurde im Geschäftsjahr 2023 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,37 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet, das sind EUR 5.190.734,81. Der Gewinnvortrag von EUR 17.415,31 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2024 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,25 (Vorjahr: EUR 0,37) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 3.507.253,25 (Vorjahr: EUR 5.190.734,81), auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn aus dem Jahr 2023 in Höhe von EUR 90.536,60 (Vorjahr: EUR 17.415,31) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.507.253,25 (Vorjahr: EUR 5.190.734,81) entspricht rund 97,48 % (Vorjahr: 99,67 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

Eigene Anteile

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

Die Anzahl der eigenen Aktien stellt sich wie folgt dar:

in Stück	2023	2022
Stand zum 1. Januar	81.310	81.310
Veränderung	0	0
Stand zum 31. Dezember	81.310	81.310



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123


COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

in TEUR	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Stand am 1. Januar 2022	13.071	3.269	14.283	19.824	32.435	82.882
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	39	- 58	320	964	- 2.034	- 770
Zugang/Abgang	- 48	0	0	- 29	229	151
Auszahlungen	- 356	- 43	- 451	0	- 1.049	- 1.899
Stand am 31. Dezember 2022	12.705	3.168	14.152	20.759	29.581	80.364
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 726	- 161	- 573	- 2.091	- 1.535	- 5.086
Zugang/Abgang	- 54	0	- 12	- 100	- 465	- 631
Auszahlungen	- 890	- 171	- 520	0	- 1.045	- 2.626
Stand am 31. Dezember 2023	11.035	2.835	13.047	18.568	26.535	72.021

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

2.3 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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


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

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	54.942	65.482
Variabel verzinste Bankverbindlichkeiten	4.014	5.342
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	58.956	70.824
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	10.630	2.232
Variabel verzinste Bankverbindlichkeiten	328	328
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10.958	2.560
Summe Finanzverbindlichkeiten	69.914	73.384

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns mit TEUR 69.914 (Vorjahr: TEUR 73.384) sind aufgrund von planmäßigen sowie einer außerplanmäßigen Tilgung zurückgegangen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind TEUR 10.958 (Vorjahr: TEUR 2.194) innerhalb eines Jahres fällig. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Tilgungsleistungen.

Zum Bilanzstichtag besteht ein variabel verzinsliches Bankdarlehen, welches auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst wird. Der Zinssatz des variabel verzinslichen Darlehens betrug zum 31. Dezember 2023 3,97 % zuzüglich Marge 1,83 %, insgesamt 5,80 % (auf Basis des letzten Zinsfixings 31. Oktober 2023).


	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Alle anderen Darlehen sind festverzinslich. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beträgt 1,30 % p. a. (Vorjahr: 1,32 % p. a.) und die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2,71 Jahre (Vorjahr: 3,51 Jahre). Die Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	
Stand am 31. Dezember 2022	73.384
Zinsabgrenzung	70
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	- 3.539
Stand am 31. Dezember 2023	69.914
in TEUR	
Stand am 31. Dezember 2021	78.632
Zinsabgrenzung	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	- 5.249
Stand am 31. Dezember 2022	73.384

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 69.914 (Vorjahr: TEUR 73.384) grundpfandrechtlich gesichert. Daneben sind bei allen finanzierten Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.743	1.581
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.743	1.581
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	1.027	166
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	316	0
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	251	112
Kreditorische Debitoren	249	130
Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalten	91	0
Zinsverbindlichkeiten	81	0
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	0	744
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	0	32
Übrige	179	368
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.194	1.693
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3.937	3.273

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

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

Zum Berichtsjahr betragen die Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern TEUR 1.027 (Vorjahr: TEUR 166). Der Anstieg ist auf eine Erhöhung der Auseinandersetzungsguthaben der Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Der Anstieg der Umsatzsteuerverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Verbindlichkeiten gegenüber der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG zum Quartalsende.


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

3. Leasingverhältnisse

Die Fälle, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, liegen in sehr geringem Umfang vor. Dies betrifft die Anmietung von Büroräumen in Langen mit TEUR23 (Vorjahr: TEUR38).

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten.

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123

COMPLIANCE	124
-------------------	------------

IMPRESSUM	141
------------------	------------

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle von unbefristeten Mietverhältnissen in wiederkehrender Verlängerung mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie im Falle von grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnissen wurde eine angemessene Restmietzeit von drei Jahren ab dem Berichtsstichtag angesetzt.

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstands von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmefällen vermietungsbedingte Kosten (z. B. Maklercourtage oder Mieterincentives wie etwa Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen.

3.1 LEASINGVERHÄLTNISSE AUS VERMIETUNG

in TEUR	2023	2022
Innerhalb eines Jahres	19.198	19.028
Innerhalb des zweiten Jahres	17.164	17.637
Innerhalb des dritten Jahres	12.809	14.235
Innerhalb des vierten Jahres	10.367	9.718
Innerhalb des fünften Jahres	7.281	8.284
Nach mehr als fünf Jahren	41.796	38.043
Zukünftige Mieterträge, gesamt	108.615	106.945

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

4. Haftungsverhältnisse

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2023 keine Haftung aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB. Im Vorjahr betrug diese TEUR 511 und betraf ausschließlich die BBV Immobilien-Fonds Nr.10 GmbH & Co. KG, Offenbach am Main.

Es bestehen Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 101.949 (Vorjahr: TEUR 110.690). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 101.949 (Vorjahr: TEUR 110.690). Der Vorstand schätzt die Inanspruchnahme als sehr gering ein.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in TEUR	2023	2022
Innerhalb eines Jahres	2.845	837
Zwischen einem und fünf Jahren	2.400	0
Gesamt	5.245	837

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 5.245 (Vorjahr: TEUR 837). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 734 (Vorjahr: TEUR 480).



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

F. Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

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

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	2023		2022	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	4.321	- 502	4.129	- 4.438
Tochterunternehmen	19.901	- 10.202	19.337	- 503
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	24.222	- 10.704	23.466	- 4.941
Ergebniswirksame Konsolidierungen	- 23		36	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	- 998		- 1.142	
Nettozinsaufwand	- 881		- 1.197	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.086		770	
Periodenergebnis	- 7.520		- 6.474	

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2023

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Mieterträge	3.658	609	2.298	2.657	5.101	5.190	15.854	0	19.512
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	664	367	456	327	1.230	1.666	4.047	0	4.710
Segmentumsätze	4.321	976	2.755	2.984	6.331	6.856	19.901	0	24.222
Betriebskosten und Nebenkosten	-949	-440	-511	-562	-1.685	-2.012	-5.211	0	-6.161
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-456	-267	-199	-194	-687	-279	-1.626	0	-2.082
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-51	-103	-225	-258	-526	-345	-1.457	-16	-1.523
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	-22	1	-228	341	-335	-242	-7	-249
Bewertungsgewinne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsverluste	-3.367	-490	-2.598	-3.500	-7.829	-7.150	-21.568	0	-24.935
Segmentergebnis	-502	-346	-778	-1.758	-4.055	-3.265	-10.202	-23	-10.727
Zentrale Verwaltungskosten	-964	0	0	0	0	0	0	0	-964
Übriges Beteiligungsergebnis	3.248	0	0	0	0	0	0	-3.248	0
Nettozinsaufwand	89	-23	-274	-71	-449	-152	-969	0	-881
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	5.086	5.086
Ertragsteuern	-36	0	0	0	0	0	0	2	-34
Periodenergebnis	1.835	-369	-1.051	-1.828	-4.505	-3.417	-11.171	1.816	-7.520



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2022

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten
Direktinvestitionen	66.338	- 782	69.592	- 458
Tochterunternehmen	223.655	- 3.085	244.807	- 2.776
Segmentvermögen/ Segmentsschulden, gesamt	289.993	- 3.866	314.400	- 3.234
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/ Konsolidierung	209	294.068	38	317.672
Konzernvermögen/ Konzernsschulden, gesamt	290.202	290.202	314.438	314.438

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2023

in TEUR	Direkt-	Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	investitionen	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14		
Sachanlagen	8	24	0	0	0	0	24	0	32
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	57.470	7.270	28.620	30.700	58.490	81.300	206.380	0	263.850
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180	367	133	420	740	812	2.472	0	2.652
Ertragsteuerforderungen	47	2	6	27	0	8	43	0	91
Finanzielle Vermögenswerte	10	0	0	0	0	0	0	-10	0
Sonstige Vermögenswerte	267	62	215	1	153	82	513	0	780
Liquide Mittel	8.355	657	878	4.996	4.117	3.574	14.223	219	22.797
Zwischensumme Segmentvermögen	66.338	8.382	29.852	36.145	63.499	85.777	223.655	209	290.202
Anteile an Tochterunternehmen	34.356	0	0	0	0	0	0	-34.356	0
Vermögenswerte, gesamt	100.694	8.382	29.852	36.145	63.499	85.777	223.655	-34.147	290.202
Rückstellungen	-12	0	0	0	0	0	0	0	-12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-459	-217	-105	-279	-429	-250	-1.279	-5	-1.743
Sonstige Verbindlichkeiten	-311	-35	-82	-234	-301	-1.154	-1.805	-77	-2.194
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-782	-251	-187	-513	-730	-1.404	-3.085	-82	-3.949
Finanzverbindlichkeiten	-3.512	-1.627	-4.393	-7.965	-22.812	-29.605	-66.403	1	-69.914
Verbindlichkeiten, gesamt	-4.294	-1.879	-4.581	-8.477	-23.542	-31.009	-69.487	-72.103	-145.884
Nettovermögen zum 31. Dezember 2023	96.401	6.504	25.271	27.668	39.957	54.768	154.168	-106.250	144.318



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2023

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Lang	3.327	1.530	4.014	7.518	13.427	29.140	55.629	0	58.956
Kurz	185	97	379	447	9.386	465	10.774	-1	10.958
Finanzverbindlichkeiten	3.512	1.627	4.393	7.965	22.812	29.605	66.403	-1	69.914



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2022

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Sachanlagen	10	24	0	0	0	0	24	0	34
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60.400	7.760	31.170	34.200	66.040	88.200	227.370	0	287.770
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178	347	154	182	645	924	2.253	0	2.430
Ertragsteuerforderungen	47	0	1	1	0	0	2	0	50
Finanzielle Vermögenswerte	212	0	0	-12	614	0	602	-12	802
Sonstige Vermögenswerte	104	65	7	29	27	30	159	-5	257
Liquide Mittel	8.641	913	2.081	6.138	2.529	2.737	14.398	56	23.095
Zwischensumme Segmentvermögen	69.592	9.109	33.413	40.538	69.856	91.891	244.807	39	314.439
Anteile an Tochterunternehmen	34.375	0	0	0	0	0	0	-34.375	0
Vermögenswerte, gesamt	103.967	9.109	33.413	40.538	69.856	91.891	244.807	-34.336	314.439
Rückstellungen	-10	0	0	0	0	0	0	0	-10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-341	-66	-262	-273	-398	-273	-1.273	33	-1.581
Sonstige Verbindlichkeiten	-108	-64	-65	-62	-919	-393	-1.503	-82	-1.692
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-458	-130	-327	-335	-1.318	-666	-2.776	-49	-3.283
Minderheitsanteile	0	0	0	0	0	0	0	-80.364	-80.364
Finanzverbindlichkeiten	-3.780	-1.704	-5.670	-8.403	-23.880	-30.070	-69.727	122	-73.384
Verbindlichkeiten, gesamt	-4.238	-1.833	-5.997	-8.738	-25.198	-30.736	-72.503	-80.290	-157.031
Nettovermögen zum 31. Dezember 2022	99.729	7.276	27.416	31.801	44.658	61.155	172.305	-114.627	157.407



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115


Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2022

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt			
Lang	3.613	1.618	5.342	7.965	22.801	29.605	67.330	- 119	70.824	
Kurz	167	86	328	438	1.079	465	2.396	- 3	2.560	
Finanzverbindlichkeiten	3.780	1.704	5.670	8.403	23.880	30.070	69.727	- 122	73.384	

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

G. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

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


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

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

ZINSRISIKO

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

Im Januar 2022 wurde ein variables Darlehen im Teilkonzern FVR-AG um weitere zwei Jahre verlängert. Es wurde ein Mindestzinssatz von 1,5% sowie ein variabler Zinssatz auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR vereinbart. Dieses Darlehen wurde in ein Festzinsdarlehen umgewandelt. Dabei wurde ein Zinssatz von 4,85% festgelegt, welcher im April 2024 in Kraft tritt.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Die Zinsrisiken des Konzerns resultieren vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten und bei der Neufestsetzung der Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist der Konzern dem Risiko höherer Finanzierungskosten ausgesetzt. Zum Bilanzstichtag gibt es bis auf ein variabel verzinstes Darlehen nur festverzinsliche Darlehen. Hedging wird nicht vorgenommen.

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

Die Zinsen sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Da bei höheren Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien grundsätzlich fallen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien sowie auf die Immobilienverkäufe.

Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

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

KREDITRISIKO

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das

Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Bei der FVR-AG bestehen keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken.

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 662 (Vorjahr: TEUR 566). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf [Abschnitt E.1.3](#) verwiesen.

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

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2024 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

31.12.2023

in TEUR	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1-2 Jahren	Fällig zw. 2-5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ¹	0	72.021	0	0
Finanzverbindlichkeiten	11.971	37.075	5.740	19.728
Rückstellungen	12	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.743	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.194	0	0	0
Fälligkeiten, gesamt	15.920	109.096	5.740	19.728


¹ Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

31.12.2022

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

¹ Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamtergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

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

Die FVR-AG überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist es ferner, die Anforderungen des REITG an die Eigenkapitalausstattung zu erfüllen, da es u. a. hiervon abhängt, ob die Gesellschaft dauerhaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit ist. Nach § 15 REITG muss das Eigenkapital mindestens 45 % des unbeweglichen Vermögens im Sinne des REITG betragen. Die Gesellschaft hält es für unwahrscheinlich, dass das Eigenkapital gemäß REIT Gesetz aufgrund der hohen aktuellen Quote von über 80 % zukünftig unter 45 % fällt. Die FVR-AG prüft bei jeder geplanten Transaktion von unbeweglichem Vermögen, ob die Einhaltung der gesetzlichen Handelsquote des REIT-Gesetzes gewährleistet bleibt.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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

31.12.2023

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.652	2.652
Finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	22.797	22.797
Passiva			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	72.021	72.021
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	69.914	58.658
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.743	1.743
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.194	2.194

31.12.2022

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.430	2.430
Finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	802	802
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	23.095	23.095
Passiva			
Minderheitenanteile		80.364	80.364
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.384	62.266
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.580	1.580
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.439	1.439



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2023

in TEUR	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen/ Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
Aktiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	292	- 639	- 347
Passiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.173	0	- 1.173

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2022

in TEUR	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen/ Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
Aktiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26	- 186	- 160
Passiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.224	0	- 1.224

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt (DEMIRE), besitzt einen Stimmrechtsanteil von 84,35 % (das entspricht 11.901.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed). Der Konzernabschluss der Demire AG ist der größte und die FVR-AG der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.


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

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

BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Geschäftsbesorgungs- und Umlageverträge

Die DEMIRE AG hat mit der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, sowie ihren Tochtergesellschaften GP Value Management GmbH, BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG und BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG (alle Gesellschaften mit Sitz in Langen) einen Geschäftsbesorgungsvertrag beginnend mit dem 1. April 2022 abgeschlossen.

Als Vergütung für das Konzernrechnungswesen wurde ein Betrag von TEUR 8 p.m., für die übrigen Leistungen ein Betrag von TEUR 9 p. m. vereinbart. Sollte die vom Auftragnehmer kalkulierte Leistung (Tage pro Kalendertag) überschritten werden, so werden zusätzlich erbrachte Kalendertage separat vergütet. Für diesen Zweck führt der Auftragnehmer einen Tätigkeitsnachweis und wird die Auftraggeberin unmittelbar informieren, sobald eine Überschreitung absehbar ist. Der über die kalkulierte Leistung hinausgehende Tagessatz beträgt EUR 777 netto.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat die Fair Value REIT-AG aus diesem Vertrag Aufwendungen in Höhe von TEUR 209 getätigt. Hieraus bestanden zum 31. Dezember 2023 keine Verbindlichkeiten. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Zwischen der DEMIRE und der Fair Value REIT-AG wurde am 6. November 2019 ein Vertrag, am 25. Juni 2020 ein erster Nachtrag, sowie am 19. Januar 2022 ein zweiter Nachtrag über die Abrechnung und Aufwandsbeteiligung (Umlagevertrag) über die monatlichen Gehaltsaufwendungen der Vorstände geschlossen. Diese Verträge beinhalten die Umlage von Herrn Kevin Julian Fuhr (Vorstand bis zum 31. März 2023) für die Vorstandsfunktion in Höhe von 50 % der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen, die Umlage von Herrn Tim Brückner für Vorstandsfunktionen in Höhe von 30 % der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen sowie für Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit dem 1. April 2023) in Höhe von 45 % bzw. ab dem 1. August 2023 78,5 % der fixen Gehaltsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Aufwendungen aus Umlagen für Vorstandstätigkeit in Höhe von TEUR 161 getätigt. Die Verbindlichkeiten gegenüber der DEMIRE waren zum 31. Dezember 2023 ausgeglichen.

Sonstige Forderungen gegen die DEMIRE bestanden zum 31. Dezember 2023 nicht. Zum 31. Dezember 2023 bestanden außerdem noch Forderungen aus Umsatzsteuer-Organschaft gegen die DEMIRE in Höhe von TEUR 20 und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 26.

Am 29. November 2021 wurden zwischen der DEMIRE und dem BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, dem BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sowie dem IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG Geschäftsbesorgungs- und Asset-Management-Verträge geschlossen.


Die Verträge laufen auf unbestimmte Zeit und können mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

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

Darüber hinaus wurden erfolgsabhängige Vergütungen bei Neuvermietung ohne Makler in Höhe von 3,5 %, bei Neuabschluss eines Mietvertrags mit Makler in Höhe von 1,75 % der geschuldeten Nettokaltmiete auf die jeweilige Laufzeit vereinbart. Bei Verlängerung eines Mietvertrags erhält die DEMIRE ebenfalls eine Vergütung von 1,75 % der geschuldeten Nettokaltmiete auf die mietvertraglich vereinbarte Verlängerung.

Für den Verkauf von Grundstücken erhält die DEMIRE ein Disposition Fee von 0,75 % des Nettoverkaufserlöses mit Makler. Ist kein Makler eingebunden, erhält die DEMIRE 1,25 % des Nettoverkaufserlöses.

Im Falle eines Verkaufs der Gesellschaftsanteile gelten die Regelungen zur Anwendung des Disposition Fees entsprechend.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Es entstanden im Berichtsjahr folgende Aufwendungen:

in TEUR	
Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG	101
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	372
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	223
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	86
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	27

Zum 31. Dezember 2023 bestanden noch Forderungen der DEMIRE gegen den BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 20, gegen BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 247, gegen den BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 49, gegen IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG in Höhe von TEUR 19 sowie gegen den IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG in Höhe von TEUR 6.

Mietvertrag/Untermietvertrag zwischen der DEMIRE AG und Fair Value REIT-AG

Am 31. August 2016 wurde zwischen der DEMIRE AG und der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG ein Mietvertrag für Räumlichkeiten über eine Gesamtfläche von 1.275,63 m² in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen. Die Miete beträgt EUR 10,34/m² und entspricht der marktüblichen Miete im Objekt. Aus diesem Mietvertrag hat die BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG Erträge in Höhe von TEUR 179 erwirtschaftet.

Am 12. April 2022 wurde zwischen der DEMIRE AG und der Fair Value REIT-AG ein Untermietvertrag über Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von 131 m² in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen, da der Sitz der Fair Value REIT-AG nach Frankfurt am Main verlegt wurde. Die Miete beträgt EUR 8,50/m² und entspricht der marktüblichen Miete im Objekt, die auch von der DEMIRE AG als Hauptmieter bezahlt wird. Aus diesem Untermietvertrag hat die Fair Value REIT-AG im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 23 getätigt.

3. Honorar des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	289	271
Davon für das Vorjahr	8	15
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Honorare, gesamt	289	271



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

4. Vorstand und Aufsichtsrat

4.1. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Kevin Julian Fuhr (Vorstand vom 1. Januar 2023 bis 31. März 2023)

Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit 1. April 2023)

Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände, Herrn Brückner und Frau Kälbli, erfolgte mit Wirkung der jeweiligen Umlageverträge gemäß den abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE. Die dort geregelten Gehaltsaufwendungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 59 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 41 % von der DEMIRE getragen. Herr Kevin Julian Fuhr hat einen Umlagevertrag in Höhe von 50 %. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung ist nicht Gegenstand der Umlagevereinbarung und wird daher von der Gesellschaft nicht, auch nicht anteilig, gezahlt.

in TEUR	2023	2022
Tim Brückner		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	90	90
Gertraud Kälbli		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 59 % ¹	53	0
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	18	72
Vorstandsvergütung, gesamt	161	162

¹ Für die Zeit vom 01.04.2023 bis 31.07.2023 ergab sich ein Erstattungssatz von 45 %, für die Zeit vom 01.08.2023 bis 31.12.2023 von 78,5 %, der angegebene Satz von 59 % ist entsprechend unter Berücksichtigung der veränderten Grundvergütung gemittelt.

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

4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2023 eine Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR46 (Vorjahr: TEUR49) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

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 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 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 02/2023 Mitglied im Beirat der KUGU-Home GmbH, Berlin	
			seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der Ferrina AG, Liechtenstein	
Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	01.01.2023	von 01/2023 bis 04/2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	
			seit 10/2017 Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln	
			seit 11/2023 Vorsitzender des Praxisbeirats des Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt	
			seit 11/2010 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln	
			seit 05/2005 Vizepräsident des Instituts der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	
			seit 02/2021 Geschäftsführer Darius Invest Frankfurt GmbH, Düsseldorf	
Barbara Deisenrieder	Mitglied	25.06.2020	seit 06/2013 Mitglied des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin	
			von 01/2016 bis 12/2021 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg	
			seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin	
			seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg	

☰

OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

5. Ereignisse nach dem Stichtag

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

Der Mutterkonzern der Fair Value REIT-AG, die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, befindet sich in der Refinanzierung, insbesondere ihrer Anleihe 2019/24, dies hat aber aufgrund der von DEMIRE unabhängigen Finanzierungsstruktur des Fair Value REIT-Konzerns keine Auswirkungen auf den Jahres- und Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG.

6. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AKTG

Am 31. Januar 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 24. April 2024

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

KONZERNABSCHLUSS 54

Konzernbilanz 55

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 57

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 58

Konzernkapitalflussrechnung 59

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 60

Konzernanhang 61

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

Vermerk über die Prüfung
des Vergütungsberichts nach
§ 162 Abs. 3 AktG 123

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

Anlage

GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

Name des berichtenden Unternehmens	Fair Value REIT-AG
Sitz des Unternehmens	Frankfurt am Main
Rechtsform des Unternehmens	AG
Land, in dem das Unternehmen als juristische Person registriert ist	Deutschland
Anschrift des eingetragenen Geschäftssitzes	Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen (Hessen)
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Deutschland
Beschreibung der Art der Geschäftstätigkeit	Immobilienbestandshalter mit Fokus auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland
Name des Mutterunternehmens	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland
Name des obersten Mutterunternehmens der Unternehmensgruppe	Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed)

☰

OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns und der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 24. April 2024


Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse


– entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 263,9 Mio. (90,9% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte

Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR – 24,9 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro 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 Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.
3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. und E.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- den im Abschnitt „Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft“ des Konzernlageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, für den zusätzlich auch der Aufsichtsrat verantwortlich ist
- die in den Abschnitten „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben


Die sonstigen Informationen umfassen zudem

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

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

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

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

(Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.


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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

			
OBJEKTÜBERSICHT	2	Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7	— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.	
KONZERNABSCHLUSS	54	— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.	
Konzernbilanz	55		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57		
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58		
Konzernkapitalflussrechnung	59		
Konzernneigenkapital- veränderungsrechnung	60		
Konzernanhang	61		
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114	— 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.	
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115		
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123	— ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder,	
COMPLIANCE	124		
IMPRESSUM	141		
			falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
			— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
			— holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
			— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
			— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. 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.

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


Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Fair Value REIT_AG_KA+KLB_ESEF-2023-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN


Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten

– Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, das heißt, ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Oktober 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Konzernabschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christiane Lawrenz.

Frankfurt am Main, den 24. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
Konzernbilanz	55
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	57
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	58
Konzernkapitalflussrechnung	59
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	60
Konzernanhang	61
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

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

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (09.2023)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER UND DES AUFSICHTSRATS

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 24. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer

COMPLIANCE

Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139



	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 9/2017
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
- seit 06/2013 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 im Aufsichtsrat der Evana AG, Saarbrücken
- seit 10/2021 Mitglied im Beirat der KUGU Home GmbH, Berlin
- seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der Ferrina AG, Liechtenstein

Frank Hölzle (geb. 1968) ist Diplom-Volkswirt und seit 2015 CEO der Care4 AG, einem Single Family Office mit Sitz in Basel, Schweiz. Von 2003 bis 2010 war Herr Hölzle Vorstand und Partner der eCapital entrepreneurial Partners AG, einer Venture-Capital-Gesellschaft mit Sitz in Münster. Seit 2010 ist er bei der Care4 AG, einem Single Family Office in Basel, und seit 2015 der CEO der Gesellschaft. Weitere Mandate hat Frank Hölzle in den Aufsichtsräten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Evana AG sowie im Verwaltungsrat der SIC Invent AG mit Sitz in Basel, Schweiz, und der Ferrina AG in Liechtenstein. Herr Hölzle ist ausgebildeter Coach für Geschäftsführer, Vorstände und Führungskräfte.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

Aufsichtsrat und Vorstand 125

Bericht des Aufsichtsrats 129

Erklärung zur
Unternehmensführung 131

Erklärung des Vorstands zur
Einhaltung der Anforderungen
des REITG 138

Methodik der
Immobilienbewertung 139

IMPRESSUM 141

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats ab dem 25. Januar 2023)

Aufsichtsrat seit 01/2023,
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

- von 01/2023 bis 04/2024 Vorstandsvorsitzender
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
- seit 10/2017 Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH,
Köln
- seit 02/2021 Geschäftsführer DARIUS GmbH & Co. KG
- seit 11/2023 Vorsitzender des Praxisbeirats des Frankfurt School
Real Estate Institute, Frankfurt
- seit 11/2010 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS
Real Estate AG, Köln
- seit 07/2005 Vizepräsident des Instituts der Deutschen
Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) wurde zum 1. Januar 2023 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Er war zugleich vom 1. Januar 2023 bis zum 3. April 2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Goepfert ist Doktor der Rechtswissenschaften und Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel, zugleich ist er seit 2023 1. Vorsitzender des Praxisbeirats des Frankfurt School Real Estate Institute. Bis Ende 2020 war er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private-Equity-Investoren. Zwischen 2011 und 2018 war Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann in Düsseldorf tätig.

Barbara Deisenrieder
(Mitglied des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 06/2020
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

VORSTAND

Tim Brückner (Vorsitzender)

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

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

Gertraud Kälbli (Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2023
Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

Gertraud Kälbli (geb. 1956) wurde mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Sie ist seit 30 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig und erwarb in unterschiedlichen Funktionen umfassende Kenntnisse im Immobilienmanagement, die sämtliche Bereiche im Lebenszyklus einer Immobilie abbilden. Seit Mitte 2019 verantwortet Frau Kälbli das Beteiligungsmanagement sowie Treasury beim Mutterkonzern DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und ist als Geschäftsführerin der zahlreichen Tochtergesellschaften tätig. Davor war Frau Kälbli 15 Jahre lang für den amerikanischen Financial Servicer Situs in diversen Positionen tätig, zuletzt als Head of Finance Europe. Frau Kälbli hält einen Master of Business Administration im Immobilienmanagement der HAWK Hildesheim/Holzminden/Göttingen.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

Kevin Julian Fuhr
(Vorstand)

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

Kevin Julian Fuhr (geb. 1982) wurde mit Wirkung zum 1. April 2019 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Bereits seit Mitte Februar 2019 ist er verantwortlich für das Corporate Development beim Mutterkonzern DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der studierte Betriebswirt war zuvor in verantwortlichen Positionen in der BNP Paribas Real Estate Investment Management GmbH (2018 – 2019) sowie der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (2015 – 2018) tätig. Kevin Julian Fuhr hält Abschlüsse der Frankfurt School of Finance & Management sowie der IREBS/DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset-Management. Herr Fuhr verließ den Mutterkonzern DEMIRE auf eigenen Wunsch zum 31. März 2023 und schied daher als Vorstand der Fair Value REIT-AG zum gleichen Zeitpunkt aus.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ, trotz der sich eintrübenden wirtschaftlichen Entwicklung, erneut sehr stabil und positiv entwickelt, sodass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von EUR 0,25 je Aktie vorschlagen können.

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

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden neun Aufsichtsratssitzungen statt. Fünf Sitzungen wurden als virtuelle Sitzungen durchgeführt und vier Sitzungen fanden in Präsenz statt. Sieben Beschlüsse hat der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Geschäftsordnung schriftlich im Umlaufverfahren gefasst. Die drei Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Aufsichtsratssitzungen 2023 teilgenommen und bei allen Beschlüssen im Umlaufverfahren mit abgestimmt. Der Aufsichtsrat hat ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 und den Abschluss zum Halbjahr 2023 festgestellt, den Konzernabschluss 2022 gebilligt und den Vergütungsbericht 2022 verabschiedet. Den Geschäftsbericht 2022 sowie Halbjahresbericht 2023 hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Im Übrigen wurden die Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie mit dem Vorstand diskutiert und der Vorstand hat von den Ergebnissen der eingeleiteten Gegenmaßnahmen berichtet.

CORPORATE GOVERNANCE

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet. Die zuletzt im April 2022 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 31. Januar 2024 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB wurde vom Vorstand am 31. Januar 2024 abgegeben und auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

PRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 17. Mai 2023 gewählten Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2023 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 24. April 2024. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, sodass der Aufsichtsrat am 24. April 2024 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

PRÜFUNG NACH REITG

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

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

Langen, den 24. April 2024

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle
(Aufsichtsratsvorsitzender)



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Erklärung zur Unternehmensführung 2023 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

I. BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2023 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

Corporate Governance bedeutet die gute und verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im DCGK zusammengefasst sind, der zuletzt am 28. April 2022 aktualisiert wurde.

Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 aus zwei Personen. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

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

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2023 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

Aktienbesitz

Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der FVR-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

Transparenz und Information

Die Aktionäre der Fair Value REIT-AG nehmen ihre Rechte auf der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Jeder Aktionär ist zur Hauptversammlung eingeladen und kann zur Tagesordnung sprechen und Fragen stellen. Auf der Hauptversammlung werden Beschlüsse u. a. zu den folgenden Punkten gefasst:

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

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

Sie erklären hiermit, dass die Fair Value REIT-AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entsprochen hat bzw. entsprechen wird.

Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

A.I.3: „Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest.“

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

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


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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat der FVR-AG hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Diese ist allerdings nicht auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Die Gesellschaft sieht vorliegend für Aktionäre keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn durch die Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

D.II. 2. D.4: „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.“

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

D.IV. D.11: „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen

unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

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

D.IV. D.12: „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. In der Erklärung zur Unternehmensführung soll der Aufsichtsrat berichten, ob und wie eine Selbstbeurteilung durchgeführt wurde.“

Der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG umfasst lediglich drei Mitglieder und stellt daher auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss. Aufgrund dieser geringen Mitgliederzahl einerseits und des ständig vorhandenen Austauschs – auch zu Effizienzfragen der Aufgabenerfüllung – zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern andererseits findet grundsätzlich regelmäßig eine Selbstbeurteilung in informeller Form statt. Eine formale Selbstbeurteilung fand im Jahr 2023 nicht statt, ist jedoch für 2024 vorgesehen.

F. 2: „Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sollen binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.“

Die rechtzeitige Veröffentlichung der gesetzlich vorgeschriebenen Berichte wird vom Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG überwacht und hat für diesen höchste Priorität. In Ausnahmefällen können jedoch außergewöhnliche Umstände dafür sorgen, dass eine Veröffentlichung nicht binnen des vorgegebenen Zeitraums möglich ist. Eine derartige Situation liegt bei der Fair Value REIT-AG für den Konzernabschluss und den

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

Konzernlagebericht 2023 vor, weshalb die Veröffentlichung erst nach Ablauf des 90-tägigen Zeitraums erfolgt. Der Aufsichtsrat geht hier jedoch von einer einmaligen Situation aus.

Betreffend die Veröffentlichung unterjähriger Finanzinformationen ist dies bei der Fair Value REIT-AG nur für den Halbjahresbericht einschlägig. Aufgrund interner organisatorischer Abläufe erfolgt hier die Veröffentlichung erst kurz nach Ablauf des 45-tägigen Zeitraums.

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

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

II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

Dies erfordert ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Engagement und Kompetenz des gesamten Teams. Der Vorstand

begegnet seinen Mitarbeitern mit Aufmerksamkeit, stellt hohe Anforderungen, gibt Impulse und vermittelt Vertrauen. In der Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden konsequent und zielorientiert umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

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

III. BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

1. Vorstand

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

Im Geschäftsjahr 2023 hatte der Vorstand durchgehend zwei Mitglieder. Dies waren Herr Tim Brückner und bis zum 31. März 2023 Herr Kevin Julian Fuhr, seit dem 1. April 2023 Frau Gertraud Kälbli.

1.1 Arbeitsweise

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

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

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage. Bei wichtigen Anlässen und bei geschäftlichen

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

Angelegenheiten, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können, berichtet der Vorstand dem Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet und unterliegt während seiner Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Der Vorstand darf bei seinen Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Der Vorstand hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben unterlag der Vorstand im Geschäftsjahr 2023 – wie auch in den Vorjahren – keinen Interessenkonflikten.

2. Aufsichtsrat

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

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

2.1 Qualitative Zusammensetzung

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben. Ausweislich der Empfehlungen C.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) soll der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Demnach ist der Aufsichtsrat grundsätzlich so zusammenzusetzen, dass seine Mitglieder über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Überwachungsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG ein fachliches Kompetenzprofil definiert mit folgenden Elementen:

- Branchenkenntnisse
- Strategie- und Managementenerfahrung
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung
- Controlling
- Finanzierung
- Finanz- und Kapitalmarkt
- Portfolio- und Asset-Management
- Recht/Compliance/Corporate Governance
- Risikomanagement
- Nachhaltigkeit/ESG
- IT
- Internationalität

Der Aufsichtsrat sollte die vorgenannten Kompetenzfelder abdecken, wobei es nicht erforderlich ist, dass alle Aufsichtsratsmitglieder sämtliche Kompetenzen aufweisen, sondern sich die einzelnen Mitglieder in ihren individuellen Kompetenzen untereinander ergänzen können.

Auch bei einer Neubesetzung wird die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium angestrebt. Darüber hinaus sollen bei der Zusammensetzung des Gremiums das Prinzip der Vielfalt (Diversity) zugrunde gelegt und verschiedene Aspekte, wie z. B. kulturelle/ethische Herkunft, Geschlecht, Alter, Nationalität oder Berufs- und Bildungshintergrund, angemessen berücksichtigt werden.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 54

COMPLIANCE 124

Aufsichtsrat und Vorstand 125

Bericht des Aufsichtsrats 129

**Erklärung zur
Unternehmensführung** 131

Erklärung des Vorstands zur
Einhaltung der Anforderungen
des REITG 138

Methodik der
Immobilienbewertung 139

IMPRESSUM 141

Vor diesem Hintergrund gestaltet sich das individuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG wie folgt:

Name	Frank Hölzle	Prof. Dr. Alexander Goepfert	Barbara Deisenrieder
Branchenkenntnisse	X	X	X
Strategie- und Managementenerfahrung	X	X	X
Rechnungslegung und Abschlussprüfung	X	X	X
Controlling	X	X	
Finanzierung	X	X	X
Finanz- und Kapitalmarkt	X	X	
Portfolio- und Asset-Management		X	X
Recht/Compliance/Corporate Governance			X
Risikomanagement			X
Nachhaltigkeit/ESG	X		X
IT	X		
Internationalität	X	X	X

2.2 Arbeitsweise

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

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat unterzieht seine Tätigkeit regelmäßig einer systematischen Überprüfung, um kontinuierlich Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine formelle Selbstbeurteilung entsprechend der Empfehlung D. V. D. 12 des Deutschen Corporate Governance Kodex hat im Geschäftsjahr 2023 nicht stattgefunden. Aufgrund der geringen Mitgliederzahl und des stattfindenden regelmäßigen Austauschs der Mitglieder untereinander wird derzeit durch eine Selbstbeurteilung kein erheblicher Erkenntnisgewinn erwartet.

2.3 Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet, dem – aufgrund der geringen Mitgliederzahl – alle Mitglieder des Aufsichtsrats angehören.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

Das am 1. Mai 2015 in Kraft getretene Gesetz für die gleichberechtigte Teilnahme von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Erstes Führungspositionen-Gesetz – FüPoG) verpflichtet den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand. Darüber hinaus verpflichtet es den Vorstand zur selbstbestimmten Festlegung einer Zielgröße zum Frauenanteil in den beiden unterhalb der Vorstandsebene liegenden Führungsebenen. Das Gesetz zur Ergänzung und Änderung der Regelungen für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Zweites Führungspositionen-Gesetz – FüPoG II) aus dem Jahr 2021 soll die Wirksamkeit des FüPoG verbessern und Lücken schließen. Für die Fair Value-REIT AG ergeben sich aus dem FüPoG II jedoch keine weiteren Anforderungen.

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2023 aus drei Mitgliedern: einer Frau und zwei Männern, womit die Zielgröße von 33 % eingehalten wird.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand bis zum 31. März 2023 aus zwei Mitgliedern männlichen Geschlechts. Anschließend wurde die zweite Vorstandsposition von einer Frau übernommen. Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil im Vorstand festgelegt und übertrifft diese daher zum Ende des Geschäftsjahres deutlich.

Die Fair Value REIT-AG verfügt über lediglich eine Führungsebene unterhalb des Vorstands. Zum 31. Dezember 2023 war die Position unbesetzt. Eine Nachbesetzung soll erfolgen. Der Vorstand hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegt.

5. Diversität

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

Frankfurt am Main, 31. Januar 2024

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)




Gertraud Kälbli
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle
(Aufsichtsratsvorsitzender)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUR EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315e HGB zum 31. Dezember 2023 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2023 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2023 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 10. Januar 2024 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

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

Zum 31. Dezember 2023 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf TEUR 263.850. Dies entspricht 92,03 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von TEUR 286.695.

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Mai 2023 wurde im Jahr 2023 eine Dividende von EUR 0,37 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Der gesamte Ausschüttungsbetrag betrug EUR 5.190.734,81 und entspricht 99,67 % der Summe aus dem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von EUR 1.619.583,11 und der Auflösung der REIT-Rücklage in Höhe von EUR 3.588.567,01.

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von EUR 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. EUR 3.507.253,25 auszuschütten, was 97,48 % des Jahresüberschusses 2023 von EUR 3.597.789,85 nach HGB entspricht.

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2019 bis 2023) summierten sich auf EUR 46,1 Mio. und betragen somit 15,7 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von TEUR 293.458. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2023 keinen Immobilienhandel betrieben.

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

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 auf TEUR 216.339. Das entspricht 81,99 % des unbeweglichen Vermögens des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von TEUR 263.850.

§ 19 UND 19A – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

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


Fair Value REIT-AG
Frankfurt am Main, 24. April 2024



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

METHODIK DER IMMOBILIENBEWERTUNG

VERFAHREN UND ANNAHMEN

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2023 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book“, Stand Januar 2022) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 4.4 der RICS Valuation – Global Standards 2022 ermittelt:


„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.“ (Unverbindliche deutsche Übersetzung: „Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“)

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

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

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

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird sowie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
Aufsichtsrat und Vorstand	125
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	139
IMPRESSUM	141

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	54
COMPLIANCE	124
IMPRESSUM	141

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

25. April 2024