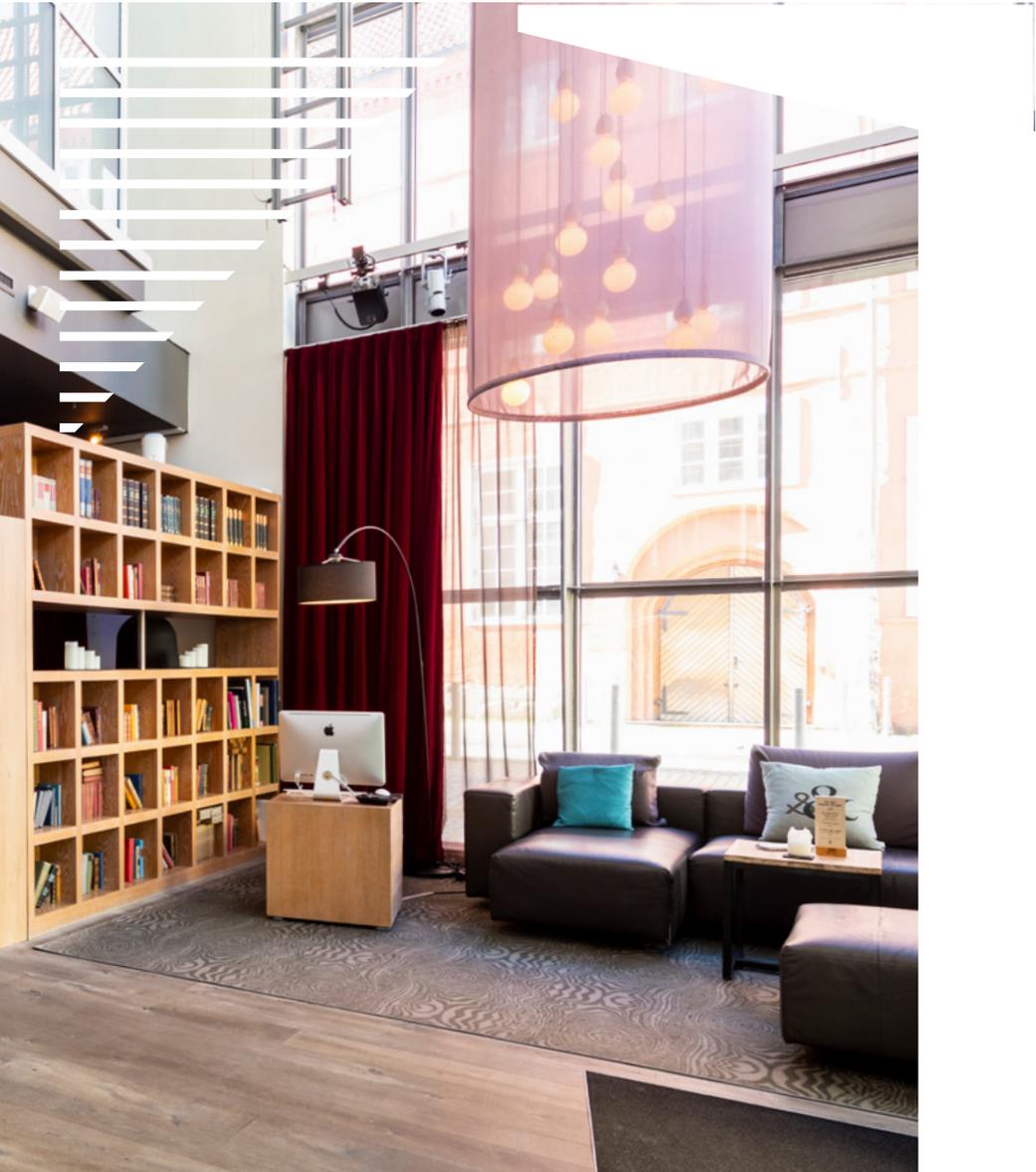




fair value
REIT



LAGEBERICHT UND JAHRES- ABSCHLUSS NACH HGB 2023



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	66
IMPRESSUM	74



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

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		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

		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		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

		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		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

		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		–	–	–	–



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

		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		-	-	-	-	



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 (wird im Konzernanhang des Geschäftsberichts auf Seite 67 aufgeführt).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag 13 Immobilien (Vorjahr: 13) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem Konzernlagebericht und werden im Geschäftsbericht auf Seite 40 sowie in der Erklärung zur Unternehmensführung aufgeführt.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 %.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** **2**

Grundlagen des Konzerns **2**

Wirtschaftsbericht **11**

Prognosebericht **21**

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG **23**

Risikobericht **25**

Chancenbericht **33**

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft **34**

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB **45**

BILANZ **48**

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** **50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** **51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** **66**

IMPRESSUM **74**

**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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** **2**

Grundlagen des Konzerns **2**

Wirtschaftsbericht **11**

Prognosebericht **21**

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG **23**

Risikobericht **25**

Chancenbericht **33**

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft **34**

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB **45**

BILANZ **48**

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** **50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** **51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** **66**

IMPRESSUM **74**

**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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 Wertminderungen 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-gesellschafter	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 Minderheitsgesellschafter 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 Konzernlagebericht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 des Geschäftsberichts.

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.).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 Minderheits- gesellschaftern	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 Minderheitsgesellschafter 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 Grundsulden in Höhe von EUR 101,9 Mio. (Vorjahr: EUR 110,7 Mio.). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf Seite 93 des Anhangs im Geschäftsbericht 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 50

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 51

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 66

IMPRESSUM 74

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 Minderheits- gesellschaftern	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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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, wengleich 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 Investmentmarkt 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach §315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.

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 (Nettoschadenserwartungswert).

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt fünf Jahre.

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

Einzelrisiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken der Fair Value REIT-AG. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Konzernhang des Geschäftsberichts im Kapitel E 1.2 „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 Konjunkturobservern 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 eindrucksvoll. 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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

DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.
Versorgungsaufwand	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.

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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
	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 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
	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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 33

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft 34**

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

**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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 GESCHÄFTSJAHR 2023 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft** 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 45

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 50

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 51

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 66

IMPRESSUM 74

**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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT**

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33

**Vergütungsbericht 2023 –
ungeprüft**

Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
-------------------------------------	----

BILANZ

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS**

IMPRESSUM

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45

BILANZ	48
---------------	-----------

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
--	-----------

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
--	-----------

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
--	-----------

IMPRESSUM	74
------------------	-----------

SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen unverändert 81.310 eigene Aktien, sodass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden (siehe Anhang S. 79 des Geschäftsberichts). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

Die Aktien können frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10 % oder mehr der Aktien oder der Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen.

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG indirekt über neun Tochterunternehmen insgesamt 84,35 % der Stimmrechte der Gesellschaft. Diese verfügten in sieben Fällen über jeweils 9,93 % der Stimmrechte an der FVR-AG; eine Gesellschaft verfügte über 9,86 % der Stimmrechte an der FVR-AG; eine Gesellschaft verfügte über 4,96 % der Stimmrechte an der FVR-AG. Eine indirekte Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze ist nach § 11 Abs. 4 REITG zulässig.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

GENEHMIGTES KAPITAL

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 aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2023 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	45
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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)



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	40.333.945,18	41.542.046,07
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.455,84	10.472,11
3. Geleistete Anzahlungen	4.504.379,85	4.122.995,04
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.356.005,74	34.374.927,81
	79.202.786,61	80.050.441,03
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	799.826,02	1.105.592,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180.006,19	123.791,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.890,84	70.376,68
3. Sonstige Vermögensgegenstände	72.746,80	85.713,72
	1.082.469,85	1.385.474,33
III. Guthaben bei Kreditinstituten	8.355.058,39	8.841.255,02
	9.437.528,24	10.226.729,35
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.062.197,87	2.209.479,60
Summe Aktiva	90.702.512,72	92.486.649,98

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	28.220.646,00	28.220.646,00
Eigene Anteile	- 162.620,00	- 162.620,00
Ausgegebenes Kapital	28.058.026,00	28.058.026,00
II. Kapitalrücklage	51.288.202,46	51.288.202,46
III. Bilanzgewinn	6.172.703,98	7.765.648,94
	85.518.932,44	87.111.877,40
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	467.147,12	383.775,60
	467.147,12	383.775,60
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.507.236,32	3.657.525,05
2. Erhaltene Anzahlungen	861.964,12	1.042.812,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.338,74	52.389,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.020,42	120.972,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 366,68 EUR (Vorjahr: 984,01 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR (Vorjahr: 5.227,50 EUR)	207.564,09	89.182,22
	4.688.123,69	4.962.882,67
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	28.309,47	28.114,31
Summe Passiva	90.702.512,72	92.486.649,98



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse	4.508.843,91	3.770.081,87
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 305.766,36	14.723,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	150.418,04	235.541,82
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.443.553,30	- 1.789.185,62
5. Personalaufwand		
a) für Löhne und Gehälter	-95.174,95	- 170.130,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 18.962,63	- 29.748,12
Summe Personalaufwand	- 114.137,58	- 199.878,88
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.267.652,55	- 1.258.258,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.212.095,62	- 1.210.077,95
8. Erträge aus Beteiligungen	3.248.561,69	2.186.152,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	137.673,96	16.688,87
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	- 18.922,07	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 49.770,20	- 112.386,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 35.810,07	- 4.371,56
13. Ergebnis nach Steuern	3.597.789,85	1.619.583,11
14. Jahresüberschuss	3.597.789,85	1.619.583,11
15. Gewinnvortrag	2.574.914,13	2.557.498,82
16. Auflösungen der Rücklage gemäß § 13 REITG	0,00	3.588.567,01
17. Bilanzgewinn	6.172.703,98	7.765.648,94



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenpiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Allgemeine Informationen

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

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

SACHANLAGEN

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

FINANZANLAGEN

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

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

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

EIGENE ANTEILE

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

UMSATZERLÖSE

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

BETEILIGUNGSERTRÄGE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

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

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

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
	31.12.2023	31.12.2023	2023
	in %	in EUR	in EUR
Verbundene Unternehmen			
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (IC 12)	56,90 %	6.452.935,50	- 132.355,21
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, München (BBV 08)	60,14 %	6.329.077,75	1.201.819,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 10)	53,57 %	10.560.403,15	1.950.658,26
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 14)	52,22 %	15.238.837,73	2.458.989,75
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main (GPVM)	100 %	87.120,84	17.992,12
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV10)	100 %	25.000,00	-
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV14)	100 %	25.000,00	-
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (IC 15)	48,73 %	13.307.781,33	653.641,74

Unfertige Leistungen

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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 180 (31. Dezember 2022: TEUR 115).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 57 wertberichtigt (31. Dezember 2022: TEUR 2).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2022: TEUR 9).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 73 (31. Dezember 2022: TEUR 86) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 47) und debitorische Kreditoren (TEUR 21). Sämtliche Forderungen sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 2.062 (31. Dezember 2022: TEUR 2.206) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2022: TEUR 3).

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 befanden sich 14.029.013 Aktien (2022: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

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

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BEDINGTES KAPITAL

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

KAPITALRÜCKLAGE

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

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

Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2022: TEUR 51.288).

EIGENE ANTEILE

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

RÜCKLAGE GEMÄß § 13 ABS. 3 REITG

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

Die Rücklage wurde im Vorjahr vollständig aufgelöst und dem Bilanzgewinn zugeordnet.

Bilanzgewinn

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 verbleibende Jahresüberschuss aus dem Jahr 2022 von EUR 17.415,31 wird als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

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 Jahresüberschuss 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.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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).



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 48

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 50

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023** 51

Allgemeine Informationen 51

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 52

Erläuterungen zur Bilanz 54

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 59

Sonstige Angaben 61

Anlagenspiegel 65

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 66

IMPRESSUM 74

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.507 (31. Dezember 2022: TEUR 3.658) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt. Die Covenants wurden 2023 eingehalten.

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte und sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Hierin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2022: TEUR 4).

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1 (31. Dezember 2022: TEUR 3).

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

31.12.2023 (31.12.2022)

in EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.945,80 (163.985,35)	3.327.290,52 (3.493.539,70)	2.639.793,47 (2.800.613,40)	3.507.236,32 (3.657.525,05)
2. Erhaltene Anzahlungen	861.964,12 (1.042.812,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	861.964,12 (1.042.812,68)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.338,74 (52.389,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	85.338,74 (52.389,97)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.020,42 (120.972,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	26.020,42 (120.972,75)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	207.564,09 (89.182,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	207.564,09 (89.182,22)
Summe	1.360.833,17 (1.469.342,97)	3.327.290,52 (3.493.539,70)	2.639.793,47 (2.800.613,40)	4.688.123,69 (4.962.882,67)

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenpiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Es handelt sich um im Voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt, in Höhe von TEUR 28 (31. Dezember 2022: TEUR 28).

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von TEUR 21 (31. Dezember 2022: TEUR 21) aus Miet- und Leasingverträgen, die in vollem Umfang gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

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

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

Haftung als Kommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB

Die Gesellschaft haftet bei einem Tochterunternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 511) bei der BBV 10. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da der Fonds über genügend Kapital verfügt und in keiner geschäftsfährdenden Lage ist oder diese absehbar ist.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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.

Bestandsveränderung

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

Sonstige betriebliche Erträge

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 0 (Vorjahr: TEUR 96) und Erträge aus der Anwachsung der BBV 06 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 50).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 8) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 112). Diese bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 556 (Vorjahr: TEUR 658), Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 530), Property-Management-Fees in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 134), Weiterbelastungen an Mieter in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 12) und nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 82).

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 95 (Vorjahr: TEUR: 170) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 30).

Abschreibungen auf Sachanlagen

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.264 (Vorjahr: TEUR 1.254) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 5) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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), Grundsteuern 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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.249 (Vorjahr: TEUR 2.186) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Zinsergebnis

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 17) sind im Wesentlichen Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten. Hierin enthalten sind Zinserträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 112) sind TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 109) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

Steuern

Von der Mindestbesteuerung werden keine Auswirkungen oder Änderungen erwartet.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

SONSTIGE ANGABEN

Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

VORSTAND

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Gesamt 2023	Gesamt 2022
Tim Brückner		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	90.384,00	90.384,00
Kevin Julian Fuhr		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	18.000,00	72.000,00
Gertraud Kälbli		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	52.650,00	0,00

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner (1. Januar bis 31. Dezember 2023, Ressorts Accounting, Investor Relations, Personal, Informationstechnik, Corporate Finance, Corporate Governance & Compliance), Herr Fuhr (1. Januar 2019 bis 31. März 2023, Ressorts Asset- und Portfoliomanagement und Transaktion) und Frau Gertraud Kälbli (1. April 2023 bis 31. Dezember 2023, Ressorts Asset- und Portfoliomanagement, Transaktionen, Beteiligungsmanagement und Treasury, Recht) erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrags gemäß abgeschlossenem Vorstandsdienstvertrag bzw. den abgeschlossenen Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE).

Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30%, 50% bzw. seit 1. April 2023 zu 45% und seit 1. August 2023 zu 78,5% von der Gesellschaft und zu 70%, 50% bzw. seit 1. April 2023 zu 55% und seit 1. August 2023 zu 21,5% von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht von der Gesellschaft gezahlt. Pensionsverpflichtungen und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht bzw. wurden im Berichtsjahr nicht gewährt.

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

AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2023 Vergütungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 49) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 48

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51

Allgemeine Informationen 51

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 52

Erläuterungen zur Bilanz 54

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 59

Sonstige Angaben 61

Anlagenspiegel 65

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66**

IMPRESSUM 74

Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

AUFSICHTSRAT

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

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle	Vorsitzender	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz
		seit 01.12.2017	seit 02/2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
			seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
			seit 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 Holdings AG, Basel/Schweiz
			seit 07/2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken
Prof. Dr. Alexander Goepfert			seit 02/2023 Mitglied des Beirats der KUGU Home GmbH, Berlin
			seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der FERRINA AG, Liechtenstein
	stellv. Vorsitzender	01.01.2023	seit 01/2023 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (bis 31.12.2022)
			seit 07/2005 Vizepräsident des Instituts der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw), Frankfurt am Main
Barbara Deisenrieder			seit 11/2009 Vorsitzender des Kuratoriums des EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden
			seit 11/2010 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln
			seit 10/2017 Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln
	Mitglied	25.06.2020	seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
			seit 01/2016 Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
			seit 11/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	45	20.05.2019	31.12.2024
Kevin Julian Fuhr, Vorstand	40	01.04.2019	31.03.2023
Gertraud Kälbli, Vorstand	67	01.04.2023	31.12.2024

Herr Kevin Julian Fuhr hat sein Mandat als Mitglied des Vorstands zum 31. März 2023 niedergelegt.

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

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

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

Konzernabschluss

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

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
Allgemeine Informationen	51
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
Erläuterungen zur Bilanz	54
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	59
Sonstige Angaben	61
Anlagenspiegel	65
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Frankfurt am Main, am 24. April 2024

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 48

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 50

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2023 51

Allgemeine Informationen 51

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 52

Erläuterungen zur Bilanz 54

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 59

Sonstige Angaben 61

Anlagenpiegel 65

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 66

IMPRESSUM 74

ANLAGENSPIEGEL

EUR	Anschaffungskosten				
	01.01.2023	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2023
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	54.647.854,72	0,00	56.053,88	0,00	54.703.908,60
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.183,11	1.481,51	0,00	14.316,19	33.348,43
3. Geleistete Anzahlungen	4.122.995,04	437.438,69	- 56.053,88	0,00	4.504.379,85
	58.817.032,87	438.920,20	0,00	14.316,19	59.241.636,88
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.424.927,81	0,00	0,00	0,00	34.424.927,81
	34.424.927,81	0,00	0,00	0,00	34.424.927,81
Summe Anlagevermögen	93.241.960,68	438.920,20	0,00	14.316,19	93.666.564,69

EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte 31.12.2022
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2023	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	13.105.808,65	1.264.154,77	0,00	0,00	14.369.963,42	41.542.046,07
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.711,00	3.497,78	14.316,19	0,00	24.892,59	10.472,11
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.122.995,04
	13.141.519,65	1.267.652,55	14.316,19	0,00	14.394.856,01	45.675.513,22
II. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	18.922,07	0,00	0,00	68.922,07	34.374.927,81
	50.000,00	0,00	0,00	0,00	68.922,07	34.374.927,81
Summe Anlagevermögen	13.191.519,65	1.267.652,55	14.316,19	0,00	14.463.778,08	80.050.441,03



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRABSCHLUSSES

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

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

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

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

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 34,4 Mio. (37,9% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte dieser Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Immobilien. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr eine Abschreibung in Höhe von TEUR 18,9.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

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

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

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von EUR 40,3 Mio. (44,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

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

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-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 fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendeten Bewertungsmodells auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens vorgenommen.

Das zur Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, HGB-konforme beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken sind im Abschnitt „Sachanlagen“ des Anhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und

			
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	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.	– beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
BILANZ	48		– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50		– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51	– gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.	
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66	– 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.	
IMPRESSUM	74	– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.	Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

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

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 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.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

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

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

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christiane Lawrenz.

Berlin, den 24. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	48
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	50
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	51
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	66
IMPRESSUM	74

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 

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

25. April 2024