









9,1

in Mio.€ **MIETERTRÄGE**,

-3,1% gegenüber H1 2021

3,8

FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten),

+6,1% gegenüber H1 2021



0,39

in € **DIVIDENDE**,

+44% gegenüber 2021

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022
Mieterträge (in T€)	9.378	9.083
Nettomieterträge (in T€)	7.882	7.858
Betriebsergebnis (EBIT) (in T€)	7.427	6.640
Konzernergebnis (in T€)	4.490	3.545
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)¹ (in €)	0,32	0,25
Bereinigter Konzernüberschuss nach Minderheiten/FFO (in T€)	3.543	3.758
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert)² (in €)	0,25	0,27

1	Gewichtete Anzah	l der im Umla	auf befindliche	n Aktien.	14 029 013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2021	30.06.2022
Langfristiges Vermögen (in T€)	300.125	305.037
Kurzfristiges Vermögen (in T€)	35.394	29.433
Bilanzsumme (in T€)	335.519	334.470
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in T€)	169.642	167.426
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	50,6	50,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in T€)	294.300	297.148
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in T€)	252.524	251.055
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	85,8	84,5

Immobilienportfolio	31.12.2021	30.06.2022
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in Mio. €)	294,3	297,1
Vertragsmiete p. a. (in Mio. €)	17,8	18,4
Potenzialmiete p. a. (in Mio. €)	19,4	19,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,6	9,1
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,5	5,6
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	6,0	6,2

Weitere Kennzahlen	31.12.2021	30.06.2022
Net Asset Value (in T€)	169,6	167,4
Net Asset Value je Aktie (in €)	12,03	11,87
Zahl der Mitarbeiter (exkl. Vorstand)	3	2

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022

Legende zur Navigation durch die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

- VERKÜRZTER
 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
- 2 Wirtschaftsbericht
- 9 Risiko- und Chancenbericht
- 9 Nachtragsbericht
- 9 Prognose

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



HALBJAHRESBERICHT

1. JANUAR – 30. JUNI 2022



VERKÜRZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	g
Nachtragsbericht	g
Prognose	g

10

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zur Aussage über die gesamtwirtschaftliche Situation und die branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird auf den Wirtschaftsbericht im ③ Geschäftsbericht 2021 der Fair Value REIT-AG ab Seite 17 verwiesen. Die bereits im Geschäftsbericht 2021 diskutierte Inflationsrate ist weiter gestiegen auf ein Niveau von 7,6 % (Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat Juni). Im Zuge des Ukraine-Krieges ist bei Energieprodukten eine weitere deutliche Teuerung zu verzeichnen. Die Dynamik am deutschen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien hat im Zuge des unsicheren Marktumfeldes in den Monaten April bis Juni 2022 abgenommen. Abgeschlossene Transkationen sind mehrheitlich vor dem Zinsanstieg initiiert worden. Laut Investmentmarktüberblick aus dem ersten Halbjahr 2022 des Maklerhauses JLL schließt das erste Halbjahr 2022 mit einem Plus von 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021. Allerdings wird dieses Ergebnis durch das erste Quartal 2022 getragen. Das zweite Quartal 2022 verzeichnet mit 12,3 Mrd. € gerade die Hälfte des Transaktionsvolumens des ersten Quartals 2022.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG ist nach dem soliden Geschäftsverlauf im Jahr 2021 gut ins neue Geschäftsjahr gestartet. Das Gesamtportfolio besteht am 30. Juni 2022 aus 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund 297,1 Mio. €. Damit hält sich das Portfolio stabil auf den Werten des 31. Dezembers 2021.

Die Mieteinnahmen der Gesellschaft reduzierten sich im ersten Halbjahr 2022 aufgrund der Verkäufe in den vergangenen zwölf Monaten auf 9,1 Mio. € (Vorjahr: 9,4 Mio. €).

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO vor Minderheiten in den ersten sechs Monaten 2022 mit 6,2 Mio. € über dem Vorjahreswert von 5,9 Mio. €. Dies ist vor allem auf geringere Wertminderungen von Forderungen und die Einbringung von bereits wertgeminderten Forderungen zurückzuführen, was insgesamt zu einem positiven Wertminderungssaldo führt.

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022 3



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

KONZERNZWISCHEN-

ABSCHLUSS 1

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

in T€	Erwerbs-, Verkaufs-, Konzern-GUV Bewertungsergebnisse Sonstige K (
Mieterträge	9.083	0	0	9.083
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	(394)	0	0	(394)
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen	(831)	0	0	(831)
Nettomieterträge	7.858	0	0	7.858
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.307)	0	9	(1.298)
Summe sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	89	0	220	309
Betriebsergebnis	6.640	0	229	6.869
Finanzerträge	2	0	0	2
Finanzaufwendungen	(673)	0	0	(673)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	5.969	0	229	6.198
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(2.424)	0	(15)	(2.439)
Konzernergebnis	3.545	0	214	3.758
Konzernergebnis je Aktie	0,25	-	-	0,27

Gewichtete Anzahl der Aktien: 14.110.323 (zum 30. Juni 2022, unverwässert/verwässert)

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR - 30. JUNI 2022





VERKÜRZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	:
Wirtschaftsbericht	:
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	!
Prognose	!

KONZERNZWISCHEN-

ABSCHLUSS

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO) FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

inTe	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.378	0	0	9.378
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	(903)	0	0	(903)
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen	(593)	0	0	(593)
Nettomieterträge	7.882		0	7.882
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	873	(873)	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	(100)	0	0
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.330)	0	44	(1.286)
Summe sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	(98)	0	(30)	(128)
Betriebsergebnis	7.427	(973)	14	6.468
Finanzerträge	0	0	0	0
Finanzaufwendungen	(611)		0	(611)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	6.816	(973)	14	5.857
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(2.326)		12	(2.314)
Konzernergebnis	4.490	(973)	26	3.543
Konzernergebnis je Aktie	0,32			0,25

Gewichtete Anzahl der Aktien: 14.110.323 (zum 30. Juni 2021, unverwässert/verwässert)



VERKÜRZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	g
Nachtragsbericht	g
Prognose	9

10

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

in Mio.€	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 -30.06.2022	Veränderung	in%
Mieterträge	9,4	9,1	- 0,3	-3
Nettomieterträge	7,9	7,9	0	0
Allgemeine Verwaltungskosten	- 1,3	- 1,3		C
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, Wertminderungen auf Forderungen, Veräußerungs- und Bewertungs- ergebnis	8,0	0,1	-0,7	- 89
Betriebsergebnis	7,4	6,6	-0,8	-11
Nettozinsaufwand	- 0,6	- 0,7	-0,1	17
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	- 2,3	- 2,4	-0,1	4
Konzernüberschuss	4,5	3,5	-1	- 22
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in €)	0,32	0,25	-0,07	- 22

Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien 2022 und 2021: unverwässert/verwässert 14.029.013

Die Mieterträge lagen mit 9,1 Mio. € aufgrund der im Jahr 2021 erfolgten Verkäufe erwartungsgemäß unter dem Vorjahreswert von 9,4 Mio. €. Aufgrund eines verbesserten Saldos der Betriebs- und Nebenkosten sowie Nebenkostenerlöse aufgrund zusätzlicher Erträge aus Abrechnungszeiträumen der Vorjahre konnten die Nettomieterträge in der Berichtsperiode mit 7,9 Mio. € konstant gehalten werden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben stabil bei – 1,3 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertminderungen von Forderungen sowie des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien und des Bewertungsergebnisses führte zu einem Ergebnisbeitrag von 0,09 Mio. €, nach 0,8 Mio. € in der Vorjahresperiode. Ursächlich für den niedrigeren Ergebnisbeitrag ist, dass in der Berichtsperiode bislang keine Veräußerung einer Bestandsimmobilie vorgenommen wurde.

Infolgedessen lag das Betriebsergebnis von 6,6 Mio. € ca. 0,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 7,4 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand erhöhte sich im Jahr 2022 aufgrund der Zahlung von Bereitstellungszinsen aus der Prolongation eines Darlehens im Jahr 2020 leicht um 0,1 Mio. € auf 0,7 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von 3,5 Mio. €, nach 4,5 Mio. € im Vorjahr. Das entsprach einem Ergebnis je Aktie von 0,25 €, nach 0,32 € im Vorjahr.



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

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS

FINANZLAGE

Liquidität

10

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf rund 21,0 Mio. €, nach einem Vorjahresstand von 24,0 Mio. €.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG – FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 -30.06.2022
4.490	3.545
4.285	4.635
3.868	-4.835
- 4.142	- 8.835
4.011	-9.034
20.014	30.005
24.025	20.971
	4.490 4.285 3.868 - 4.142 4.011 20.014

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei 4,6 Mio. €, nach 4,3 Mio. € im Vorjahr.

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss in Höhe von −4,8 Mio. €, nach einem Zufluss von 3,9 Mio. € im Vorjahr.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 8,8 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €) und Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten wurden 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) ausgezahlt. Neue Finanzierungen wurden keine (Vorjahr: 2,7 Mio. €) aufgenommen.



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

KONZERNZWISCHEN-**ABSCHLUSS**

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA

10

in T€	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in%
Langfristige Vermögenswerte,	200 125	205.027	4.012	2.0
gesamt	300.125	305.037	4.912	2,0
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	35.394	29.433	-5.961	-17
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	_	_
Aktiva, gesamt	335.519	334.470	-1.049	-0,3

Die Bilanzsumme reduzierte sich gegenüber dem Jahresende 2021 um 0,3 % auf 334,5 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich auf 305,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 300,1 Mio. €). Davon entfielen 297,1 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2021: 294,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 29,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 35,4 Mio. €) enthielten mit 21,0 Mio. € überwiegend liquide Mittel (31. Dezember 2021: 30,0 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen summierten sich auf 3,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 1,3 Mio. €). Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beliefen sich auf 1,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,8 Mio. €).

PASSIVA

<u>in T€</u>	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in%
Eigenkapital Mutterunternehmen	169.642	167.426	-2.216	-1,3
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	82.882	83.629	747	0,9
Finanzverbindlichkeiten	75.883	74.420	-1.463	- 1,9
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	158.765	158.049	-716	-0,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	7.112	8.995	1.883	26,5
Verbindlichkeiten, gesamt	165.877	167.044	1.167	0,7
davon Finanzverbindlichkeiten	78.632	77.225	-1.407	-1,8
Passiva, gesamt	335.519	334.470	-1.049	-0,3

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 50,1 % (31. Dezember 2021: 50,6%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 49,9% (31. Dezember 2021: 49,4%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 83,6 Mio. € (nach 82,9 Mio. € zum 31. Dezember 2021) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

HALBJAHRESBERICHT

1. JANUAR – 30. JUNI 2022



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

10

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS

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 reduzierte sich auf 251,1 Mio. € bzw. auf 84,5 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2021: 252,5 Mio. € bzw. 85,8 %).

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich auf 77,2 Mio. € oder 23,1 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2021: 78,6 Mio. € bzw. 23,4 %). Von den Finanzverbindlichkeiten waren 2,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,7 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungsleistungen.

Zum Stichtag lag der durchschnittliche Nominalzins der Finanzverbindlichkeiten bei 1,37 % p. a. (31. Dezember 2021: 1,37 %), die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 4,0 Jahre (31. Dezember 2021: 4,37 Jahre).

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 30. Juni 2022 ergab sich ein Nettovermögenswert ("Net Asset Value", NAV) von 167,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 169,6 Mio. €). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (31. Dezember 2021: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von 11,87 € je Aktie nach 12,02 € per 31. Dezember 2021.

BILANZIELLER NAV

in T€	31.12.2021	30.06.2022
Marktwerte Immobilien ¹	294,3	297,1
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	39,2	34,6
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-82,9	-83,6
Finanzverbindlichkeiten	-78,6	-77,2
Sonstige Verbindlichkeiten	-2,3	-3,4
Net Asset Value	169,6	167,4
Net Asset Value je Aktie (in €)	12,03	11,87

¹ Inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien



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

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS

10

Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im Monzernabschluss zum 31. Dezember 2021 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2021 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2022 maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den stark gestiegenen Energiekosten, den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes, was sich jedoch bisher nicht auf die wesentlichen Kennzahlen der FVR AG auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der FVR AG genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise zum Beispiel auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt.

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

Prognose

Die aus der Corona-Pandemie, dem Ukraine-Krieg, Inflation und insbesondere Teuerung der Energiepreise resultierenden Unsicherheiten und Implikationen für das Geschäftsjahr 2022 können zum Halbjahr noch nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden. Nach dem positiven Halbjahresergebnis 2022 hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 erhöht: Die Mieterträge liegen nun zwischen 18,0 und 19,0 Mio. € (Vorjahr: 18,4 Mio. €). Für den operativen Überschuss bzw. die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen 10,0 und 11,0 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €) erwartet.

Frankfurt am Main, den 25. August 2022

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner

(Vorstandsvorsitzender)

Kevin Julian Fuhr

(Vorstand)

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag sind keine einzelnen berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.



VERKÜRZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

KONZERNZWISCHEN-

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2022

AKTIVA

In T€	TZ.	31.12.2021	30.06.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		39	34
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D 1	294.300	297.148
Sonstige Vermögenswerte		5.786	7.855
Summe langfristige Vermögenswerte		300.125	305.037
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.346	3.629
Finanzielle Vermögenswerte		3.234	3.436
Sonstige Vermögenswerte		809	1.397
Liquide Mittel		30.005	20.971
Summe kurzfristige Vermögenswerte		35.394	29.433
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0
Summe Vermögenswerte		335.519	334.470

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022



VERKURZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

KONZERNZWISCHEN-

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

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2022

PASSIVA

InT€	TZ.	31.12.2021	30.06.2022
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	-	28.221	28.221
Kapitalrücklage	-	99.645	99.645
Gewinnrücklage		42.174	39.958
Eigene Anteile		- 398	-398
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		169.642	167.426
Summe Eigenkapital	D 2	169.642	167.426
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		82.882	83.629
Finanzverbindlichkeiten	D 3	75.883	74.420
Summe langfristige Verbindlichkeiten		158.765	158.049
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		42	14
Finanzverbindlichkeiten		2.749	2.805
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.998	2.754
Sonstige Verbindlichkeiten		2.323	3.422
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		7.112	8.995
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		335.519	334.470



VERKÜRZTER KONZERN-	
7WISCHENI AGERERICHT	

2

KONZERNZWISCHEN-

Impressum

ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

			01.01.0000
InT€	TZ.	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 -30.06.2022
Mieterträge		9.378	9.083
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.292	3.455
Betriebs- und Nebenkosten		- 3.195	-3.849
Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen		- 593	-831
Nettomieterträge		7.882	7.858
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		6.500	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		- 5.627	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		873	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		100	0
Wertminderungen von Forderungen		- 234	67
Sonstige betriebliche Erträge		150	59
Allgemeine Verwaltungskosten		- 1.330	-1.307
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 14	-37
Betriebsergebnis	E 1	7.427	6.640
Finanzerträge		0	2
Finanzaufwendungen		- 611	-673
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 2.326	-2.424
Finanzergebnis	E 2	- 2.937	-3.095
Periodenergebnis		4.490	3.545
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	E 3	0,32	0,25

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022 13



VERKÜRZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

KONZERNZWISCHEN-

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

Konzerngesamtergebnisrechnung

In T €	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 -30.06.2022
Periodenergebnis	4.490	3.545
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	4.490	3.545

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022



VERKURZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

KONZERNZWISCHEN-

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

Konzern kapital flussrechnung

InT€	TZ.	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 -30.06.2022
Konzernergebnis		4.490	3.545
Finanzaufwendungen	E 2	611	673
Finanzerträge		0	-2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		2.326	2.424
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 299	-2.216
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten		- 776	-866
Veränderung der Rückstellungen		- 27	-28
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 747	614
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		- 29	1.089
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	E1	- 873	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E1	- 100	0
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		- 576	-580
Zinseinnahmen		0	2
Abschreibungen und Wertminderungen		278	71
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		6	-92
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		4.285	4.635
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		- 2.625	-4.835
Nettoerlöse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		6.493	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		3.868	-4.835
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		- 1.438	-1.889
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 314	-67
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		2.700	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		- 1.299	-1.407
Dividendenzahlungen	D2	- 3.791	-5.471
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 4.142	-8.835
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		4.011	-9.034
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		20.014	30.005
Zahlungsmittel am Ende der Periode		24.025	20.971

HALBJAHRESBERICHT

1. JANUAR – 30. JUNI 2022



VERKURZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

KONZERNZWISCHEN-

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

$Konzerne igen kapital ver \"{a}nder ung srechnung$

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2022	28.221	99.645	- 398	42.174	169.642
Konzernergebnis	0	0	0	3.545	3.545
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	-5.471	-5.471
Sonstige Veränderungen	0	0	0	-290	-290
30.06.2022	28.221	99.645	- 398	39.958	167.426
01.01.2021	28.221	99.645	- 398	32.401	159.869
Konzernergebnis		0		4.490	4.490
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	-3.791	-3.791
Sonstige Veränderungen		0	0	150	150
30.06.2021	28.221	99.645	- 398	33.250	160.718

VERKÜRZTER KONZERN-

gesetzlichen Vertreter

Impressum



ZWISCHENLAGEBERICHT 2 KONZERNZWISCHEN-**ABSCHLUSS** 10 Konzernhilanz 10 Konzerngewinn- und 12 -verlustrechnung Konzerngesamtergebnisrechnung 13 Konzernkapitalflussrechnung 14 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 15 Konzernanhang 16 Versicherung der

25

26

Konzernanhang

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022

A. Allgemeine Angaben

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

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

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2022 sind die Fair Value REIT-AG und ihre Tochterunternehmen.

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 "Zwischenberichterstattung" (im Folgenden kurz "IAS 34") aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Dieser Konzern-Zwischenabschluss wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG zum 30. Juni 2022 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 aufgestellten (2) Konzernabschluss zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der FVR AG ist der Euro (\mathfrak{E}). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro ($\mathsf{T}\mathfrak{E}$) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen (in \mathfrak{E} , % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der FVR AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 25. August 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.

HALBJAHRESBERICHT

1. JANUAR – 30. JUNI 2022



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

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungsund Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021. Im Vergleich zum (3) <u>Konzernabschluss</u> zum 31. Dezember 2021 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

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

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

in T€	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Gesamt
Zeitwert zum 01.01.2022	61.280	233.020	294.300
Zugänge Immobilien	1.898	949	2.848
Zeitwert zum 30.06.2022	63.178	233.969	297.148

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die FVR AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2022 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



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

2. EIGENKAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 18. Mai 2022 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, eine Dividende in Höhe von 0,39€ (Vorjahr: 0,27€) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 5.471.315,07€ (Vorjahr: 3.787.833,51€) entspricht rund 90,67% (Vorjahr: 91,59%) des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des §13 REITG, wonach mindestens 90% des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

		ı
in T€	31.12.2021	30.06.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	75.883	68.914
Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	0	5.506
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	75.883	74.420
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.749	2.477
Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	0	328
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.749	2.805
Summe Finanzverbindlichkeiten	78.632	77.225

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

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht dem Nominalwert.

Das variabel verzinsliche Bankdarlehen wird auf der Basis des EURIBOR zuzüglich Marge verzinst. Der Zinssatz des variabel verzinslichen Bankdarlehens betrug zum 30. Juni 2022 1,61 % p. a. Zum 31. Dezember 2021 waren alle Bankdarlehen festverzinslich. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf 1,35 % (31. Dezember 2021: 1,37 %) p. a.

E. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. BETRIEBSERGEBNIS

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

Die Nettomieterträge sind mit 7.858 T€ (1. Halbjahr 2021: 7.882 T€) nahezu konstant im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dies resultiert aus einem verbesserten Saldo der Mietnebenkosten zu Mietnebenkostenerlösen, welcher den Rückgang der Mieterlöse und die höheren sonstigen immobilienspezifischen Aufwendungen kompensiert.

Der Rückgang der Mieterträge ist insbesondere auf den Abgang der im Geschäftsjahr 2021 verkauften Immobilien zurückzuführen. Die Betriebs- und Nebenkosten liegen mit 3.849 T€ (1. Halbjahr 2021: 3.195 T€) über dem Vorjahreswert. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus stark gestiegenen Energiekosten. Die gestiegenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gestiegenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen. Die sonstigen immobilienspezifischen Aufwendungen sind insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 575 T€ (1. Halbjahr 2021: 401 T€) um 238 T€ auf 831 T€ angestiegen.



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

Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in der Vergleichsperiode betrug 873 T€ und ist im Wesentlichen auf die Veräußerung eines Objekts in Köln zurückzuführen.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 0 T€ (1. Halbjahr 2021: 100 T€) handelte es sich im Vorjahr um die Wertänderung einer Immobilie in Barmstedt, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen sind aufgrund von Saldierungen von Erträgen aus Auflösungen von Wertberichtigungen in der Berichtsperiode positiv und betragen 67 T€ (1. Halbjahr 2021: –234 T€). Bereits in der Vergangenheit wurde im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der wirtschaftlichen Eintrübung eine umfangreiche Risikovorsorge getroffen. Entgegen den ursprünglichen Erwartungen konnten jedoch im Jahr 2022 auch bereits wertberichtigte Forderungen eingetrieben werden. Gleichzeitig ist unsere Mieterbasis von der aktuellen Situation im Jahr 2022 nicht so betroffen, dass im ersten Halbjahr umfangreich Wertminderungen notwendig gewesen wären.

2. FINANZERGEBNIS

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber der Vergleichsperiode nahezu unverändert geblieben.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 2.424 T€ (1. Halbjahr 2021: 2.326 T€) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus Indexierungen gestiegener Nettomieterträge dieser Tochtergesellschaften.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

	-	01.01.2021 -30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022
Konzernergebnis	in T€	4.490	3.545
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	in T€	4.490	3.545
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien	in Stück	14.029.013	14.029.013
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in€	0,32/0,32	0,25/0,25

Im ersten Halbjahr 2022 kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Das Konzernergebnis bzw. Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode rückläufig. In der Vergleichsperiode wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von 873 T€ erzielt, welche sich positiv auf das Konzernergebnis bzw. auf das Ergebnis je Aktie auswirkten.

HALBJAHRESBERICHT

1. JANUAR – 30. JUNI 2022



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

F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

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

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen. Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich "Direktinvestitionen" und "Tochterunternehmen". Diese Unterscheidung wird aufgrund der unterschiedlichen Steuerung der beiden Segmente vorgenommen. Anders als der Direktbesitz handelt es sich bei den Tochterunternehmen um geschlossene Fonds in Form von Kommanditgesellschaften. Gemäß § 161 ff. HGB müssen diese nach den Gesetzen für Personengesellschaften geführt werden. Dies unterscheidet sich zu den Gesetzen für Kapitalgesellschaften und erfordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung.

Daneben bestehen Beteiligungen an drei (31. Dezember 2021: drei) Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind.

	Direkt- investitionen Tochterunternehmen								
In T€	FV AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
01.01.2022 - 30.06.2022									
Segmentumsätze	2.326	558	1.253	1.534	3.297	3.569	10.212	0	12.537
Segmentergebnis	1.342	241	940	941	1.699	1.948	5.769	48	7.159
Konzernergebnis	2.925	223	878	847	1.459	1.763	5.169	-4.550	3.545
01.01.2021 - 30.06.2021									
Segmentumsätze	2.692	400	1.226	1.431	2.700	3.223	8.979	0	11.671
Segmentergebnis	2.555	206	837	1.003	1.626	1.863	5.536	- 1	8.090
Konzernergebnis	3.891	188	785	909	1.324	1.770	4.975	- 4.377	4.490

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022 21



VERKÜRZTER KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-

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

ÜBERLEITUNG DER SEGMENTUMSÄTZE UND -ERGEBNISSE ZUM KONZERNERGEBNIS

	01.01.20 - 30.06.20		01.01.2022 - 30.06.2022		
in T€	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	
Direktinvestitionen	2.692	2.555	2.326	1.342	
Tochterunternehmen	8.979	5.536	10.212	5.769	
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	11.671	8.091	12.537	7.111	
Ergebniswirksame Konsolidierungen	-1			48	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	- 663		-	517	
Nettozinsaufwand	- 611		-673		
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.32	26	-2.	424	
Konzernergebnis	4.490 3.545			545	

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022 22



VERKURZTER KONZERN-	
ZWISCHENLAGEBERICHT	2

,	~~	17F	DA	171	AII	е.	~	ш	

NONE ENGLISHED	
ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	15
Konzernanhang	16
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Impressum	26

SEGMENTVERMÖGEN UND SEGMENTVERBINDLICHKEITEN

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen							
In T¢	FV AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Segmentvermögen 30.06.2022	79.257	9.559	33.711	41.450	71.084	99.245	255.049	163	334.470
davon Zugänge als in Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.898	10	3	0	354	582	949	0	2.848
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmentverbindlichkeiten 30.06.2022	7.498	1.925	6.042	8.899	27.043	32.005	75.913	83.632	167.043
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.022	1.661	5.506	8.185	23.328	29.838	68.518	-119	74.420
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	424	85	328	433	1.069	465	2.380	0	2.805
Segmentvermögen 31.12.2021	81.788	9.437	33.909	41.650	69.146	99.370	253.512	219	335.519
davon Zugänge als in Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.171	0	243	0	658	2.757	3.658		5.829
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0	0	0	0			0
Segmentverbindlichkeiten 31.12.2021	7.421	1.925	6.229	9.053	26.565	31.702	75.474	82.981	165.877
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.264	1.711	5.706	8.403	23.879	30.070	69.768	- 149	75.883
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	426	85	280	429	1.070	465	2.329	-6	2.749



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

G. Sonstige Angaben

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben zu den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben sich neben der in Abschnitt G. 5 genannten Vergütung an den Vorstand folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen ergeben:

Seit dem 1. Juli 2018 bestand mit der DEMIRE ein Vertrag über das Rechnungswesen. Dieser Vertrag sah ausdrücklich auch die Übernahme der im Rahmen des Property-Management-Vertrages ermittelten Werte im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaftung in das Hauptbuch der Gesellschaft vor. Für die Berichtsperiode ergab sich hieraus ein Aufwand von 25 T€ zzgl. Umsatzsteuer (1. Halbjahr 2021: 50 T€ zzgl. Umsatzsteuer). Dieser Vertrag wurde zum 31. März 2022 durch Aufhebung im beiderseitigen Einvernehmen beendet.

Des Weiteren bestand für die Zeit ab dem 1. August 2019 mit der DEMIRE ein Vertrag für die Übernahme von Leistungen für Treasury, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance und Transactions. Die Vergütung in der Berichtsperiode betrug netto 21 T€ (1. Halbjahr 2021: 41 T€). Dieser Vertrag wurde zum 31. März 2022 durch Aufhebung im beiderseitigen Einvernehmen beendet.

Zum 1. April 2022 wurde ein neuer Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE geschlossen, der Leistungen in den Bereichen Konzernrechnungswesen, Treasury, Portfoliomanagement, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance, Transactions, HR, Sekretariat und Office Management vorsieht. Für diese Leistungen wurde eine Vergütung von 208.940,00 € p. a. vereinbart. Darüber hinaus wurde für verschiedene Leistungen eine bestimmte Anzahl von Kalendertagen zugrunde gelegt, die bei Überschreitung zusätzlich vergütet werden. Die Gesamthöhe der Vergütungen aus den Leistungen wird jeweils zum Jahresende abgerechnet. Abschlagszahlungen auf die Vergütungen werden

monatlich zum Monatsende fällig. Die Abschlagszahlung beträgt monatlich insgesamt 15.135,00€ netto. Für die Berichtsperiode ergab sich hieraus ein Aufwand von 45 T€ zzgl. Umsatzsteuer (1. Halbjahr 2021: 0 T€ zzgl. Umsatzsteuer).

Die Tochtergesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG vermietet an die DEMIRE Büroräumlichkeiten in Langen. Der hieraus in der Berichtsperiode resultierende Ertrag beträgt 95 T€ (1. Halbjahr 2021: 91 T€).

Gleichzeitig besteht seit dem 15. April 2022 zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE ein Untermietvertrag über einen Teil der oben genannten Büroräumlichkeiten in Langen. Für die Berichtsperiode ist aus diesem Vertrag ein Aufwand in Höhe von 6 T€ (1. Halbjahr 2021: 0 T€) entstanden.

2. FINANZINSTRUMENTE

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Finanzverbindlichkeiten (beizulegender Zeitwert: 30. Juni 2022: 65.212 T€; 31. Dezember 2021: 77.871 T€) entspricht nicht dem Buchwert (Buchwert: 30. Juni 2022: 77.225 T€; 31. Dezember 2021: 78.632 T€).



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

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im (2) Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2021 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2022 maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den stark gestiegenen Energiekosten, den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes, was sich allerdings bisher nicht auf die wesentlichen Kennzahlen der FVR AG auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen.

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

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2022 insgesamt in Höhe von 1.276 T€ (1. Halbjahr 2021: 11.796 T€). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf 916 T€ (1. Halbjahr 2021: 284 T€).

5. ORGANE UND MITARBEITER

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Herr Kevin Julian Fuhr (Vorstand seit 1. April 2019)
- Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner und Herr Fuhr erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrages gemäß abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 50 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 50 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand Vergütungen in Höhe von 80 T€ (1. Halbjahr 2021: 80 T€) erfasst.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2022

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

Frankfurt am Main, 25. August 2022

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner

(Vorstandsvorsitzender)

Q. U.Z

Kevin Julian Fuhr

(Vorstand)



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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 25. August 2022

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner

(Vorstandsvorsitzender)

Kevin Julian Fuhr

(Vorstand)

HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2022



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

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG
Robert-Bosch-Straße 11
63225 Langen
Deutschland
Tel. +49 (0)6103 44 00 16-0
Fax +49 (0)6103 44 00 16-9
info@fvreit.de
www.fyreit.de

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

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender Kevin Julian Fuhr

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender Ingo Hartlief, stellvertretender Vorsitzender Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur, Hamburg

Datum der Herausgabe 25. August 2022