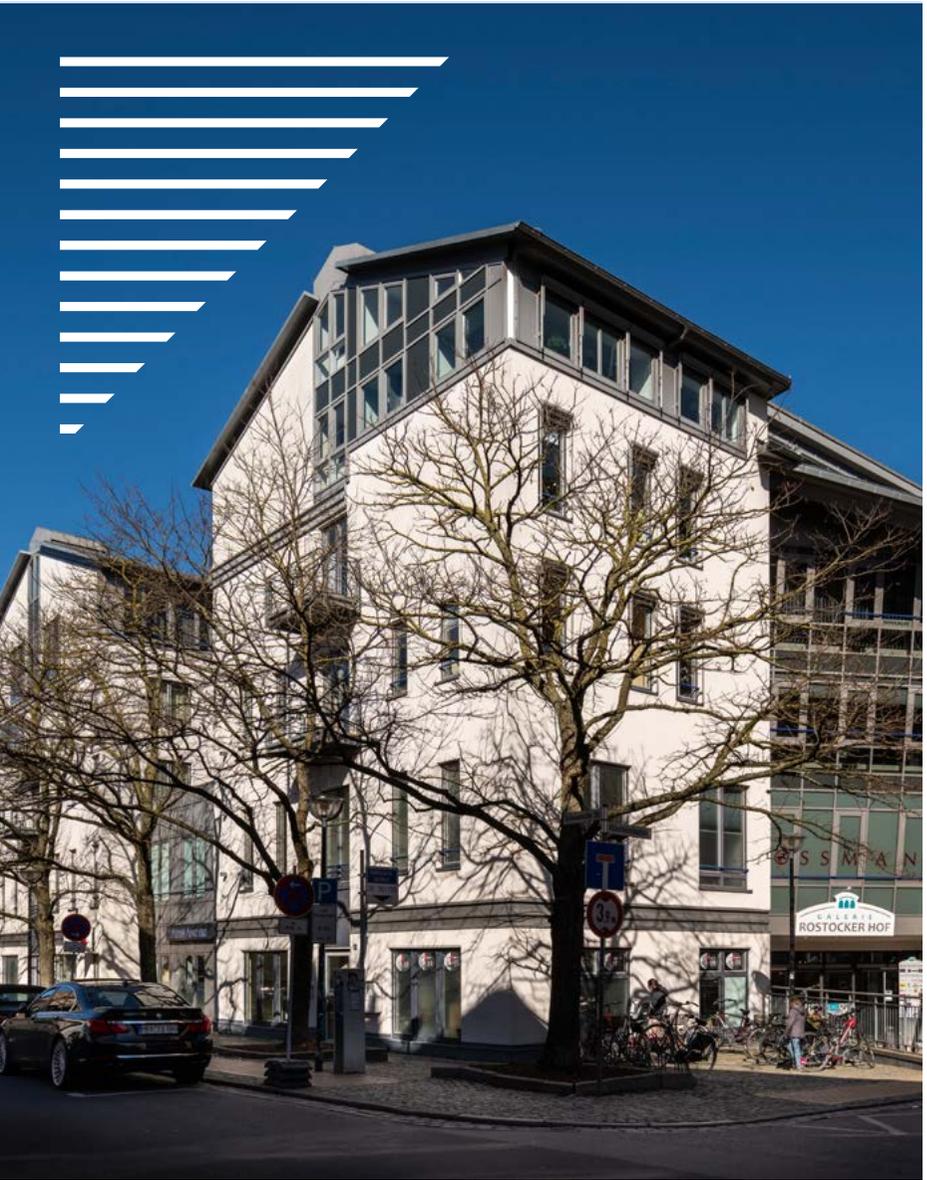




fair value  
REIT



# GESCHÄFTSBERICHT 2024





# 19,7

in EUR Millionen  
**MIETERTRÄGE,**  
+ 0,7%, nach EUR 19,5 Millionen  
im Jahr 2023

# 12,6

in EUR Millionen  
**FFO I (nach Steuern,  
vor Minderheiten),**  
+ 4,0%, nach EUR 12,1 Millionen  
im Jahr 2023



# 0,27

in EUR  
**DIVIDENDE,**  
+ 8,0%, nach EUR 0,25  
für das Jahr 2023

## KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Mieterträge (in TEUR)	19.651	19.512
Nettomietträge <sup>1</sup> (in TEUR)	15.198	14.623
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	2.827	- 11.725
Konzernergebnis (in TEUR)	254	- 7.520
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) <sup>2</sup> (in EUR)	0,02	- 0,54
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/vor Minderheiten) (in TEUR)	12.609	12.121
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert, nach Steuern und Minderheiten) <sup>3</sup> (in EUR)	0,57	0,50

<sup>1</sup> Die Vorjahrsangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst

<sup>2</sup> Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

<sup>3</sup> Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	259.085	264.446
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	23.629	25.756
Bilanzsumme (in TEUR)	282.714	290.202
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	140.683	144.318
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,8	49,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	258.250	263.850
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in TEUR)	211.701	216.339
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	82,0	82,0

Immobilienportfolio	31.12.2024	31.12.2023
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in TEUR)	258.250	263.850
Vertragsmiete p. a. (in TEUR)	18.777	19.794
Potenzialmiete p. a. (in TEUR)	21.856	21.461
EPRA-Leerstandsquote (in %)	14,3	8,3
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	6,6	5,4
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,3	7,5

Weitere Kennzahlen	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	9,97	10,23
Zahl der Mitarbeitenden (exklusive Vorstand)	2	2

<sup>1</sup> Gewichtete Anzahl 2023 und 2024: 14.110.323 unverwässert/verwässert



Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	Aufsichtsrat und Vorstand	121
Grundlagen des Konzerns	8	Bericht des Aufsichtsrats	125
Wirtschaftsbericht	17	Erklärung zur Unternehmensführung	127
Prognosebericht	27	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29	Methodik der Immobilienbewertung	135
Risikobericht	31		
Chancenbericht	39	<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40		
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>		
Konzernbilanz	54		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56		
Konzerngesamtergebnisrechnung	57		
Konzernkapitalflussrechnung	58		
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59		
Konzernanhang	60		
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110		
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111		
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119		





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>1</sup>

		Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24	Niedersachsen, Celle, Vor den Fuhren 2	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7	Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz-Straße 35
Gesellschaft		FVR	BBV10	IC12	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Büro	Büro
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Letzte Sanierung/Modernisierung		2007	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	5.142	21.076	4.226	4.718
Marktwert 31.12.2024	TEUR	7.800	6.130	7.290	6.460
Marktwert 31.12.2023	TEUR	8.180	6.580	7.270	6.640
Veränderung	TEUR	-380	-450	20	-180
Diskontierungszins 31.12.2024	%	8,00	7,50	6,40	5,75
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,75	7,00	6,35	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,75	6,25	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,50	6,50	6,25	6,00
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.539	0	1.331	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.539	0	1.236	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	701	671	600	560
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	828	671	720	560
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	813	671	689	558
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	53,57	56,91	48,69
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	7.800	3.284	4.149	3.145
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	8.180	3.525	4.137	3.233
Veränderung	TEUR	-380,0	-241,1	11,4	-87,6
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	0,9	1,4	2,7	5,1
Vertragsmietenrendite	%	7,06	8,19	5,90	6,95
Potenzialmietenrendite	%	8,98	8,19	7,76	6,95
EPRA-Leerstand	%	19,3	0,0	17,2	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>1</sup>

		Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12
Gesellschaft		IC15	FVR	FVR	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	3.246	3.512	8.574	4.134
Marktwert 31.12.2024	TEUR	5.470	2.530	15.300	13.800
Marktwert 31.12.2023	TEUR	5.380	2.570	15.300	14.300
Veränderung	TEUR	90	- 40	0	- 500
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,50	4,50	5,50	5,40
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,35	4,50	5,50	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	0,00	5,00	5,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.203	0	0	641
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.251	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	425	39	795	936
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	528	44	795	1.024
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	514	44	723	1.028
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,69	100,00	100,00	52,15
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	2.663	2.530	15.300	7.197
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	2.620	2.570	15.300	7.457
Veränderung	TEUR	43,8	- 40,0	0,0	- 260,8
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,9	2,5	21,0	3,2
Vertragsmietenrendite	%	5,25	-	4,05	5,16
Potenzialmietenrendite	%	7,42	-	4,05	5,84
EPRA-Leerstand	%	20,4	10,0	0,0	8,5
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>1</sup>

		Hessen, Langen (Hessen), Robert-Bosch-Str. 11	Nordrhein-Westfalen, Langenfeld (Rheinland), Max-Planck-Ring 26/28	Sachsen-Anhalt, Lutherstadt Wittenberg, Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16	Nordrhein-Westfalen, Münster, Hammer Straße 455-459
Gesellschaft		BBV10	FVR	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	6.003	14.727	20.482	15.854
Marktwert 31.12.2024	TEUR	18.800	7.200	19.600	9.320
Marktwert 31.12.2023	TEUR	18.800	7.350	19.900	9.200
Veränderung	TEUR	0	-150	-300	120
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,25	8,00	6,30	6,75
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,25	7,75	6,00	6,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,75	5,75	6,35
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.826	7.735	745	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	2.417	4.576	761	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.418	215	1.956	811
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	1.734	833	2.026	811
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	1.704	825	1.989	764
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	53,57	100,00	53,57	53,57
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	10.071	7.200	10.500	4.993
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	10.071	7.350	10.661	4.929
Veränderung	TEUR	0,0	-150,0	-160,7	64,3
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,5	3,9	7,2	4,1
Vertragsmietenrendite	%	5,76	-	7,88	7,11
Potenzialmietenrendite	%	7,55	9,16	8,30	7,11
EPRA-Leerstand	%	19,7	73,3	4,0	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>1</sup>

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5	Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV08	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Handel	Büro
Baujahr		1996	1989	1995	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	2005	2016	-
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	4.705	5.286	32.020	33.255
Marktwert 31.12.2024	TEUR	6.790	12.800	5.910	16.600
Marktwert 31.12.2023	TEUR	6.810	14.900	10.700	16.600
Veränderung	TEUR	-20	-2.100	-4.790	0
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,50	6,50	6,50
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,25	6,50	6,50	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,25	6,50	5,50	6,25
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,00	6,25	6,50	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	7.431	11.808	9.331	10.570
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.085	257	8.115	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.771	162	0	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	610	1.299	164	1.385
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	829	1.330	1.089	1.400
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	819	1.300	1.125	1.396
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	60,14	48,69
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	6.790	12.800	3.554	8.083
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	6.810	14.900	6.435	8.083
Veränderung	TEUR	-20,0	-2.100,0	-2.880,7	0,0
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,2	1,0	1,6	2,8
Vertragsmietenrendite	%	6,22	8,35	-	6,81
Potenzialmietenrendite	%	9,89	8,61	15,03	6,89
EPRA-Leerstand	%	29,9	2,6	87,0	1,2
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

<sup>1</sup> Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# OBJEKTÜBERSICHT<sup>1</sup>

		Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Mecklenburg- Vorpommern, Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15 <sup>2</sup>	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		BBV14	FVR	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Handel	Handel	Büro	Handel	
Baujahr		1880	1989	2000	1995	
Letzte Sanierung/Modernisierung		1996	-	-	2016	
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	7.479	1.742	1.543	48.840	246.564
Marktwert 31.12.2024	TEUR	67.800	2.300	7.450	18.900	258.250
Marktwert 31.12.2023	TEUR	67.000	2.360	-	20.000	263.850
Veränderung	TEUR	800	-60	-	-1.100	-5.600
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,90	7,50	-	5,75	
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,50	7,25	-	5,50	
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	5,75	6,75	-	5,60	
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	5,75	6,50	-	5,50	
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	19.307	2.128	4.974	17.421	191.208
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.344	1.052	0	261	29.135
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	768	1.052	-	261	16.516
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	4.032	132	580	1.448	18.777
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	4.333	232	580	1.492	21.856
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2023	TEUR	4.393	232	-	1.481	21.461
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	52,15	100,00	100,00	60,14	
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	35.358	2.300	7.450	11.366	
Anteiliger Marktwert 31.12.2023 (Beteiligungsquote 31.12.2024)	TEUR	34.941	2.360	-	12.028	
Veränderung	TEUR	417,2	-60,0	-	-661,5	
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	6,8	5,6	6,3	4,6	
Vertragsmietenrendite	%	4,92	3,05	-	6,12	
Potenzialmietenrendite	%	5,36	8,00	-	6,37	
EPRA-Leerstand	%	6,5	44,3	0,0	3,1	
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	

<sup>1</sup> Ungeprüft

<sup>2</sup> Die Liegenschaft in Wismar ist aufgrund des Erwerbs zum Bilanzstichtag 31.12.2024 mit ihrem Netto-Kaufpreis aufgeführt.

# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

KONZERNABSCHLUSS 53

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch FVR-AG oder Fair Value) 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 2024 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes. Zudem geht die Planung für das Jahr 2025 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	31.12.2024	31.12.2023
§ 11	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) <sup>1</sup>	Mind. 15	15,1	15,1
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75	92,6	90,9
§ 12, Abs. 4	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75	100,0	100,0
§ 13, Abs. 1	Ausschüttungen an die Aktionäre – EA	Mind. 90	98,1	97,5
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50	17,4	15,7
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45	82,0	82,0

<sup>1</sup> Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## 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 31.12.2024	%	8,00	7,50	6,40	5,75
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,75	7,00	6,35	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,75	6,25	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,50	6,50	6,25	6,00
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.539	0	1.331	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.539	0	1.236	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	701	671	600	560
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

		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 31.12.2024	%	6,50	4,50	5,50	5,40
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,35	4,50	5,50	5,25
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,25	0,00	5,00	5,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.203	0	0	641
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.251	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	425	39	795	936
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

		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 31.12.2024	%	6,25	8,00	6,30	6,75
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,25	7,75	6,00	6,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	6,00	6,75	5,75	6,35
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.826	7.735	745	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	2.417	4.576	761	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.418	215	1.956	811
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Sachsen-Anhalt, Querfurt, Vor dem Nebraer Tor 5	Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV08	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Handel	Büro
Baujahr		1996	1989	1995	1997
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,50	6,50	6,50
Diskontierungszins 31.12.2023	%	7,25	6,50	6,50	6,00
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,25	6,50	5,50	6,25
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	7,00	6,25	6,50	6,25
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	7.431	11.808	9.331	10.570
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.085	257	8.115	0
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	1.771	162	0	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	610	1.299	164	1.385
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

		Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Mecklenburg- Vorpommern, Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15 <sup>1</sup>	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		BBV14	FVR	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Handel	Handel	Büro	Handel	
Baujahr		1880	1989	2000	1995	
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,90	7,50	-	5,75	
Diskontierungszins 31.12.2023	%	6,50	7,25	-	5,50	
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	5,75	6,75	-	5,60	
Kapitalisierungszins 31.12.2023	%	5,75	6,50	-	5,50	
Vermietbare Gebäudefläche	m <sup>2</sup>	19.307	2.128	4.974	17.421	191.208
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.344	1.052	0	261	29.135
Leerstand 31.12.2023	m <sup>2</sup>	768	1.052	-	261	16.516
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	4.032	132	580	1.448	18.777
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	

<sup>1</sup> Die Liegenschaft in Wismar ist aufgrund des Erwerbs zum Bilanzstichtag 31.12.2024 mit ihrem Netto-Kaufpreis aufgeführt.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 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 2024 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien (Vorjahr: 20 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt EUR 258,3 Mio. (Vorjahr: EUR 263,9 Mio.). Marktwertsenkend wirkten erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen in der Immobilienbewertung aufgrund eines schwächeren Marktumfelds für Immobilientransaktionen, gegenläufig Neuvermietungen und Mietindexierungen. Zudem wurde das Objekt in Osnabrück für einen Verkaufspreis von EUR 3,8 Mio. veräußert und ein Objekt in Wismar für EUR 7,5 Mio. angekauft.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt EUR 18,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,8 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,6 Jahren (Vorjahr: 5,4 Jahre). Der

EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 14,6% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 21,0 Mio. (Vorjahr: 8,3% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 20,1 Mio.). Die Leerstandsquote gemäß der Definition der European Real Estate Association (EPRA) errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (EUR 3,1 Mio.) zur Summe der Marktmieten aller Mietflächen von EUR 21,0 Mio. Der Anstieg des Leerstands ist insbesondere auf die Insolvenz des Mieters Mein Real im Einzelhandelsobjekt Querfurt zurückzuführen.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der FVR-AG. Zum Jahresende 2024 wurde es mit EUR 67,8 Mio. (Vorjahr: EUR 67,0 Mio.) bewertet. Das entspricht einem Anteil von 26,2% am Gesamtportfolio (Vorjahr: 25,4%). Die vertragliche Jahresmiete des Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf EUR 4,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.). Das entspricht etwa 21,3% der annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios 2023 (Vorjahr: 21,5%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum Jahresende 6,8 Jahre (Vorjahr: 6,8 Jahre). Es handelt sich bei der Immobilie um ein Multi-Tenant-Objekt, bei dem der größte Mieter 6,5% der annualisierten Vertragsmieten der Fair Value ausmacht (Vorjahr: 5,9%).

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 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Das entspricht einem Anteil von 10,1% der zum Stichtag 31. Dezember 2024 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios (Vorjahr: 9,1%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt zum Jahresende bei 1,0 Jahren (Vorjahr: 2,0 Jahre).

## DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die FVR-AG zum Bilanzstichtag acht Gewerbeimmobilien (Vorjahr: sieben Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 58.318 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 53.344 m<sup>2</sup>). Der Anstieg ist auf den Ankauf eines Objekts in Wismar zum 31. Dezember 2024 zurückzuführen. Der Marktwert der direkt gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag mit insgesamt EUR 54,7 Mio. ermittelt und liegt damit rund EUR 2,8 Mio. (-4,8%) unter dem Vorjahreswert von EUR 57,5 Mio.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2024 bei EUR 4,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,9 Jahren (Vorjahr: 6,1 Jahre). Der Leerstand gemäß der EPRA-Definition betrug 21,1% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: 18,4% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 4,5 Mio.).

### TOCHTERUNTERNEHMEN

Die FVR-AG war zum Stichtag an insgesamt acht Tochterunternehmen beteiligt. Davon sind fünf Unternehmen objekthaltende Immobilienpersonengesellschaften. Zwei Unternehmen sind Geschäftsführungspersonengesellschaften ohne direkten Immobilienbesitz. Ein Tochterunternehmen ist die Komplementär-GmbH der BBV Geschäftsführungspersonengesellschaften und der IC Fonds & Co KG (Konzernanhang S. 60).

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag zwölf Immobilien (Vorjahr: 13) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt EUR 203,5 Mio. Somit lag der Marktwert der Immobilien nach Verkauf der Liegenschaft in Osnabrück EUR 2,9 Mio. (- 1,4%) unter dem Vorjahreswert von EUR 206,4 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2024 von insgesamt EUR 14,4 Mio. lag unter dem Vorjahreswert von EUR 15,9 Mio. (- 9,4%). Der EPRA-Leerstand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 7,9 Prozentpunkte auf 12,5% (Vorjahr: 5,3%) bei einer annualisierten Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 15,8 Mio. (Vorjahr: EUR 15,6 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 2026 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 2026 zum Vorstand der FVR-AG ernannt.

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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

## Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 27. Januar 2025 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 Mitarbeitenden, welche unmittelbare Auswirkungen auf die Leistungsbereitschaft und Erreichung der Unternehmensziele hat, sowie die Pflege unseres Netzwerks tatsächlicher und potenzieller Mieter und das umfassende Thema Nachhaltigkeit.

## Steuerungssystem

Der Vorstand steuert die Gesellschaft und bedient sich hierzu auch verschiedener Dienstleister.

Das unternehmensinterne Steuerungssystem der FVR-AG basiert auf rollierenden mehrjährigen Planungen des direkt und indirekt gehaltenen Immobilienbestands auf Einzelobjektebene.

Mindestens quartalsweise erhält 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2024 maßgeblich von konjunkturellen und strukturellen Belastungen geprägt, wozu insbesondere eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten zählten. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2024 einen Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2% gegenüber dem Vorjahr aus (2023: -0,1%). Auch im Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2024 die konjunkturelle Schwächephase. Mit 6,0% lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Nach den hohen Inflationsraten der beiden Vorjahre schwächte sich die Preisentwicklung 2024 deutlich ab. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2024 eine Steigerung von 2,2% gegenüber dem Vorjahr (2023: 5,9%). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf Preisanstiege für Dienstleistungen zurückzuführen.

Die sich abschwächende Inflationsrate nahm die Europäische Zentralbank (EZB) zum Anlass, den Leitzins schrittweise von 4,5% zu Jahresbeginn auf 2,5% im März 2025 zu senken.

## Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Im Jahr 2024 erholt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt leicht nach einem schwachen Vorjahr. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 35,3 Mrd. gehandelt und damit 14% mehr als im Vorjahr. Die Gründe für die leichte Belebung werden insbesondere in den sinkenden Leitzinsen der EZB gesehen. Angesichts eines Fortschreitens des Zinssenkungszyklus sieht JLL eine weitere moderate Belebung des Investmentmarktes im Jahr 2025.

Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2024 einen realen Umsatzrückgang von 3,5% im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2025 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzrückgang von 1,5%, vor allem bedingt durch zurückgehende Investitionen im Wohnungsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2024 skizziert.

### DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2024 eine leichte Erholung des Umsatzes nach dem historisch niedrigen Vorjahreswert. JLL berechnet in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 2,7 Millionen m<sup>2</sup>; das sind 6% mehr als im sehr nachfrageschwachen Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 6,8% und damit 100 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die schwachen Umsätze im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der schwierigen konjunkturellen Lage. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um insgesamt 6% zu, was insbesondere mit der Nachfrage der Mieter nach hochwertigen Flächen begründet wird.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr belebt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses Savills einen Umsatz von EUR 5,3 Mrd. für das Jahr 2024, womit das Vorjahresergebnis um 10% übertroffen und weiterhin ein niedriger Umsatz im Vergleich zum Zehn-Jahres-Mittel verbucht wurde. Bürotransaktionen fielen im Berichtsjahr auf einen Umsatzanteil von 16% an allen gewerblichen Immobilieninvestments. Die Spitzenrenditen liegen in den A-Städten bei 4,4% und damit 100 Basispunkte über dem Mittel der letzten zehn Jahre.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels ist im Jahr 2024 real um 1,1 % gestiegen, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Dabei kam es im zweiten Halbjahr 2024 zu einer deutlichen Belebung der Einzelhandelsaktivität. Im Onlinehandel stieg der Umsatz im Berichtsjahr überdurchschnittlich real um 5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien konnte im Jahr 2024 deutlich zulegen. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 28 % auf rund EUR 6,1 Mrd. Den größten Anteil am Investmentmarkt erzielten High-Street-Einzelhandelsimmobilien mit 47 % (Vorjahr: 31 %) gefolgt von Fachmärkten und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 33 % (Vorjahr: 59 %) und Shoppingcentern mit 15 % (Vorjahr: 5 %).

Die Bruttoanfangsrenditen fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2024 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 4,6 % (– 20 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte über 4,7 % bis 5,8 % (+0 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 7,5 % (+30 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an B-Standorten.

## DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate stieg das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2024 im Vorjahresvergleich um rund 5 % auf EUR 1,4 Mrd. Damit lag das Investitionsvolumen rund 56 % unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten weiterhin im Markt. Im vierten Quartal 2024 belebte sich die Transaktionsaktivität spürbar und angesichts zu erwartender aufhellender Rahmenbedingungen ist laut BNP Paribas Real Estate im Jahr 2025 mit weiter steigenden Umsätzen zu rechnen.

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2024 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 2024 entsprach für die Fair Value insgesamt den Erwartungen. Die Mieteinnahmen übertrafen mit EUR 19,7 Mio. geringfügig das obere Ende der Prognosespanne (EUR 18,5–19,5 Mio.) und das FFO-Ziel (vor Minderheiten) von EUR 11,5–12,5 Mio. wurde mit EUR 12,6 Mio. ebenfalls leicht übertroffen.

Zum 31. Dezember 2024 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 258,3 Mio. (Vorjahr: 20 Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 263,9 Mio.).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein negatives Bewertungsergebnis von EUR –10,5 Mio. (Vorjahr: EUR –24,9 Mio.). Insbesondere die Objekte in Querfurt, Neumünster und Zittau trugen zu den Abwertungen bei.

Die Mieteinnahmen des Konzerns erhöhten sich um EUR 0,2 Mio. auf EUR 19,7 Mio. (Vorjahr: EUR 19,5 Mio.). Der EPRA-Leerstand stieg zum 31. Dezember 2024 auf 14,6 %, nach 8,3 % zum Jahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag erhöhte sich auf 6,6 Jahre bedingt durch Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen (Vorjahr: 5,4 Jahre).

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen stieg auf EUR 0,3 Mio., nach EUR –7,5 Mio. im Jahr 2023.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei EUR 140,7 Mio. (Vorjahr: EUR 144,3 Mio.) bzw. EUR 9,97 je Aktie (Vorjahr: EUR 10,23). Die Bilanzsumme verringerte sich zum Bilanzstichtag auf EUR 282,7 Mio., nach EUR 290,2 Mio. ein Jahr zuvor, im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Dabei erhöhte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2024 auf 49,8% (Vorjahr: 49,7%).

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 211,7 Mio. bzw. auf 74,9% der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,5%).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 82,0% des unbeweglichen Vermögens (Vorjahreswert: 82,0%) 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 2024 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des Geschäftsberichts 2023 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 11,5–12,5 Mio.

Im Ergebnis übertrafen die Mieteinnahmen des Konzerns mit EUR 19,7 Mio. das obere Ende der Prognose geringfügig. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit EUR 12,6 Mio. ebenfalls leicht oberhalb des Plankorridors von EUR 11,5–12,5 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieterträge leicht um EUR 0,2 Mio. von EUR 19,5 Mio. auf EUR 19,7 Mio. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres verringerte sich von EUR 16,0 Mio. auf EUR 15,2 Mio. Die FFO (vor Minderheiten) stiegen von EUR 12,1 Mio. auf EUR 12,6 Mio. an.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken von EUR 5,0 Mio. auf EUR 4,6 Mio. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten erhöhte sich von EUR 7,1 Mio. im Jahr 2023 auf EUR 8,0 Mio. für die Berichtsperiode. Das entspricht einem bereinigten Konzernergebnis pro Aktie von EUR 0,57 (Vorjahr: EUR 0,50).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 fiel somit besser als das Vorjahr und damit insgesamt leicht über den Erwartungen aus.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)  
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	19.651	0	0	19.651
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.518	0	0	-1.518
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2.935	0	0	-2.935
<b>Nettomieteträge</b>	<b>15.198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.198</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.804	0	13	-1.790
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	122	0	-59	63
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	4	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-218	218	0	0
Bewertungsergebnis	-10.467	10.467	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.827</b>	<b>10.689</b>	<b>-46</b>	<b>13.470</b>
Nettozinsaufwand	-861	0	0	-861
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>1.966</b>	<b>10.689</b>	<b>-46</b>	<b>12.609</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.713	-2.882	-29	-4.624
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>254</b>	<b>7.807</b>	<b>-75</b>	<b>7.986</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,02	-	-	0,57



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**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
<b>Nettomietserträge</b>	<b>15.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.980</b>
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 gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	-24.935	24.935	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-11.725</b>	<b>24.935</b>	<b>-208</b>	<b>13.002</b>
Nettozinsaufwand	-881	0	0	-881
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>-12.606</b>	<b>24.935</b>	<b>-208</b>	<b>12.121</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.086	-9.996	-92	-5.003
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>-7.520</b>	<b>14.939</b>	<b>-300</b>	<b>7.119</b>
Konzernergebnis je Aktie	-0,53	-	-	0,50



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS**

**ERTRAGSLAGE**

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>19.651</b>	<b>19.512</b>	<b>139</b>	<b>0,7</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.043	4.710	333	7,1
Betriebs- und Nebenkosten	-6.561	-6.161	-400	6,5
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen <sup>1</sup>	-2.292	-2.799	507	-18,1
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	-643	-639	-4	0,6
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>15.198</b>	<b>14.623</b>	<b>575</b>	<b>3,9</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.804	-1.770	-34	1,9
Veräußerungsergebnis	-4	0	-4	>100
Bewertungsergebnis der zur Veräuße- rung gehaltenen Vermögenswerte	-218	0	-218	>100
Bewertungsergebnis der als Finanzinves- titionen gehaltenen Immobilien	-10.467	-24.935	14.468	-58,0
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen <sup>1</sup>	122	357	-235	-66
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.827</b>	<b>-11.725</b>	<b>14.552</b>	<b>&gt;100</b>
Nettozinsaufwand	-860	-881	21	-2,4
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschafter	-1.713	5.086	-6.799	>100
<b>Konzernjahresüberschuss / Konzern- jahresfehlbetrag (-)</b>	<b>254</b>	<b>-7.520</b>	<b>7.774</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Konzernjahresüberschuss / Konzern- jahresfehlbetrag (-) je Aktie<sup>2</sup> (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,54</b>	<b>0,55</b>	<b>&gt;100</b>

<sup>1</sup> Im Berichtsjahr 2024 und als Änderung der Vorjahreswerte wurden Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsveträgen sowie rechtlichen Beratungen, die direkt der Erzielung von Mieterträgen zugeordnet werden, entsprechend im Mietergebnis berücksichtigt. Darüber hinaus werden Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als ein Bestandteil der direkten Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dargestellt und sind daher innerhalb des GuV-Postens Nettomietserträge ausgewiesen worden.

<sup>2</sup> Gewichtete Anzahl der Aktien 2024 und 2023: unverwässert/verwässert 14.110.323

Die Mieterträge lagen mit EUR 19,7 Mio. rund 0,7% über dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten stiegen um

EUR 0,3 Mio. auf EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.), während die Betriebs- und Nebenkosten um EUR 0,4 Mio. auf EUR -6,6 Mio. stiegen. Die sonstigen immobilien-spezifischen Aufwendungen sanken um 18,1% auf EUR -2,3 Mio., nach EUR -2,8 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Nettovermietungsergebnis von EUR 15,2 Mio. bewegt sich leicht oberhalb des Vorjahreswerts von EUR 14,6 Mio.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien lag durch den Verkauf der Immobilie in Osnabrück bei TEUR -4. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR -10,5 Mio., nach EUR -24,9 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben nahezu unverändert bei EUR -1,8 Mio. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von EUR 0,1 Mio., nach EUR 0,4 Mio. im Vorjahr.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von EUR 2,8 Mio. liegt entsprechend um EUR 14,6 Mio. über dem Vorjahreswert von EUR -11,7 Mio.

Der Nettozinsaufwand von EUR 0,9 Mio. ist stabil gegenüber dem Vorjahr.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernüberschuss von EUR 0,3 Mio., nach einem Konzernfehlbetrag von EUR -7,5 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,02, nach EUR -0,54 im Vorjahr.

Für die beiden Segmente der Fair Value ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurden im Jahr 2024 ein Umsatz von EUR 4,7 Mio. (Mieterträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und ein Segmentergebnis von EUR -0,06 Mio. erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also in den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz im Berichtsjahr bei EUR 20,0 Mio. (Mieterträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und das Segmentergebnis bei EUR 3,9 Mio. Für weitere Informationen verweisen wir auf die [Segmentberichterstattung auf S. 90](#) im Anhang.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 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 140,7 Mio. (Vorjahreswert: EUR 144,3 Mio.). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt EUR 71,0 Mio. (Vorjahr: EUR 72,0 Mio.) summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf EUR 211,7 Mio. (Vorjahr: EUR 216,3 Mio.). Es entspricht rund 74,9% der Konzernbilanzsumme von EUR 282,6 Mio. (Vorjahr: 74,5% von EUR 290,2 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 67,0 Mio. (Vorjahr: EUR 69,9 Mio.). Für den Rückgang im Jahresvergleich sind reguläre Tilgungsleistungen ursächlich. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf EUR 36,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,0 Mio.) sowie der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf EUR 30,4 Mio. (Vorjahr EUR 59,0 Mio.) beruhen im Wesentlichen auf der Umgliederung dreier Darlehen, deren Laufzeit nunmehr innerhalb eines Jahres endet. Für eines der drei Darlehen konnte bereits eine Anschlussfinanzierung über EUR 4,0 Mio. (EUR 0,5 Mio. über der Valuta des ausgelaufenen Darlehens) abgeschlossen werden. Hinsichtlich des Fälligkeitsprofils der Finanzverbindlichkeiten wird auf den Anhang verwiesen. Einzelne Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die zum Stichtag allesamt eingehalten wurden. Die Fair Value REIT-AG geht davon aus, die vereinbarten Covenants auch künftig jederzeit einhalten zu können.

Wie zum Vorjahresende waren zum Bilanzstichtag alle Finanzverbindlichkeiten im Konzern mit fixen Zinssätzen ausgestattet. Die Valuten der Darlehen summierten sich auf EUR 67,0 Mio. (Vorjahr: EUR 69,9 Mio.). Im Jahr 2024 wurden drei Darlehen prolongiert. Dabei handelte es sich um ein Darlehen über EUR 8,4 Mio. zu 4,70% (fix), das für fünf Jahre verlängert wurde, und um zwei weitere, die jeweils um drei Jahre prolongiert werden konnten: eines über EUR 1,3 Mio. zu 4,85% (fix) und eines über EUR 4,3 Mio. zu 4,97% (fix). Darüber hinaus konnte für ein Darlehen, das am 31. Dezember 2024 mit EUR 3,5 Mio. valutiert und am 30. September 2025 fällig wird, eine Anschlussfinanzierung über vier Jahr abgeschlossen werden. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Bankdarlehen stieg zum 31. Dezember 2024 auf 1,94% per annum (Vorjahr: 1,30% per annum).

### LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 20,5 Mio., nach einem Vorjahreswert von EUR 22,8 Mio. Hiervon ist zum 31. Dezember 2024 ein Betrag in Höhe von EUR 0,4 Mio. für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.). Ein weiterer Betrag über EUR 3,2 Mio. unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und ist zum Veröffentlichungszeitpunkt zweckgebunden für CapEx und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2024	2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>254</b>	<b>- 7.520</b>
<b>Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>11.466</b>	<b>12.276</b>
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 5.123</b>	<b>- 1.287</b>
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 8.599</b>	<b>- 11.287</b>
Veränderung der liquiden Mittel	- 2.255	- 298
<b>Liquide Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>22.797</b>	<b>23.095</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>20.542</b>	<b>22.797</b>



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

### Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 11,5 Mio., nach EUR 12,3 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von EUR 0,3 Mio. waren unter anderem die Ergebnisanteile aus Minderheitsgesellschaftern mit EUR 1,7 Mio. (Vorjahr: EUR – 5,1 Mio.) und das Bewertungsergebnis von EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,9 Mio.).

### Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 5,1 Mio., nach einem Abfluss von EUR 1,3 Mio. im Vorjahr. Der Mittelabfluss resultierte ausschließlich aus Investitionen in den Immobilienbestand und dem Erwerb eines Objekts in Wismar. Demgegenüber standen Erlöse aus dem Verkauf des Objekts in Osnabrück (EUR 3,8 Mio.).

### Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,3 Mio.) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (EUR 3,5 Mio.; Vorjahr: EUR 5,2 Mio.) und aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten (EUR 2,9 Mio.; Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) sowie der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter (EUR 2,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2,6 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 S. 135](#).

## AKTIVA

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	259.085	91,6	264.446	91,1	- 5.361	- 2,0
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	23.629	8,4	25.756	8,9	- 2.127	- 8,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>282.714</b>	<b>100,0</b>	<b>290.202</b>	<b>100,0</b>	<b>- 7.488</b>	<b>- 2,6</b>

Die Bilanzsumme sinkt gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % auf EUR 282,7 Mio.

Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 259,1 Mio. summierten sich auf 91,6 % der Aktiva (Vorjahr: EUR 264,4 Mio. bzw. 91,1 %). Davon entfielen EUR 258,3 Mio. auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: EUR 263,9 Mio.).

Die kurzfristigen Vermögenswerte von EUR 23,6 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) bestanden mit EUR 20,5 Mio. überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: EUR 22,8 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen rund EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.), EUR 0,5 Mio. bezogen sich auf sonstige und finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**PASSIVA**

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>140.683</b>	<b>49,8</b>	<b>144.318</b>	<b>49,7</b>	<b>- 3.635</b>	<b>- 2,5</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	71.018	25,1	72.021	24,8	- 1.003	- 1,4
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	30.434	10,8	58.956	20,3	- 28.522	- 48,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>101.452</b>	<b>35,9</b>	<b>130.977</b>	<b>45,1</b>	<b>- 29.525</b>	<b>- 22,5</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	40.579	14,4	14.907	5,1	25.672	>100
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>142.031</b>	<b>50,2</b>	<b>145.884</b>	<b>50,3</b>	<b>- 3.853</b>	<b>- 2,6</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	67.049	23,7	69.914	24,1	- 2.865	- 4,1
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>282.714</b>	<b>100,0</b>	<b>290.202</b>	<b>100,0</b>	<b>- 7.488</b>	<b>- 2,6</b>

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 49,8 % (Vorjahr: 49,7 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 50,2 % (Vorjahr: 50,3 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von EUR 71,0 Mio. (nach EUR 72,0 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 211,7 Mio. bzw. auf 74,9 % der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 216,3 Mio. bzw. 74,5 %).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns gingen auf EUR 67,0 Mio. bzw. 23,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 69,9 Mio. bzw. 24,1 %) zurück, was im Wesentlichen durch reguläre Tilgungsleistungen bedingt ist. Von den Finanzverbindlichkeiten waren zum Stichtag EUR 36,6 Mio. (Vorjahr: EUR 11,0 Mio.) innerhalb eines Jahres fällig.

**Haftungsverhältnisse**

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2024 wie im Vorjahr keine Haftung aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung der BBV 10. Darüber hinaus bestehen Haftungsverhältnisse, für die die Fair Value oder Tochtergesellschaften Garantien für Dritte abgegeben haben. Hierbei handelt es sich um Grundschulden in Höhe von EUR 106,7 Mio. (Vorjahr: EUR 101,9 Mio.). Für weitere Angaben zu den Haftungsverhältnissen wird auf [S. 89 des Anhangs](#) verwiesen.

**Investitionsverpflichtungen**

Zum Stichtag bestehen Investitionsverpflichtungen für Umbau-, Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.). Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). All diese Verpflichtungen können aus bereits abgeschlossenen Bankfinanzierungen und aus bestehender Liquidität der Fair Value getätigt werden.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**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 2024 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt EUR 258,3 Mio. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf EUR 211,7 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**

	2024		2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anlagen im Bau	258.250	–	263.850	–
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>258.250</b>	<b>100,0</b>	<b>263.850</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	140.683	–	144.318	–
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	71.018	–	72.021	–
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>211.701</b>	<b>82,0</b>	<b>216.339</b>	<b>82,0</b>

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie**

Zum 31. Dezember 2024 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 140,7 Mio. (Vorjahr: EUR 144,3 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 9,97 je Aktie, nach EUR 10,23 im Vorjahr.

**BILANZIELLER NAV**

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Marktwerte Immobilien	258.250	263.850
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	22.754	24.597
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	– 71.018	– 72.021
Finanzverbindlichkeiten	– 67.049	– 69.914
Sonstige Verbindlichkeiten	– 2.254	– 2.194
<b>Net Asset Value</b>	<b>140.683</b>	<b>144.318</b>
<b>Net Asset Value je Aktie</b>	<b>9,97</b>	<b>10,23</b>



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# PROGNOSEBERICHT

## Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2025 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Trotz steigender realer Einkommen dürften laut Sachverständigenrat die privaten Konsumausgaben im Jahr 2025 aufgrund einer hohen Sparneigung nicht ansteigen. Die Konjunkturaussichten der deutschen Wirtschaft bleiben weiterhin durch konjunkturelle und strukturelle Probleme eingetrübt. Insgesamt geht der Sachverständigenrat für das Jahr 2025 von einem im Jahresverlauf geringfügigen Anstieg des BIP um insgesamt 0,4% aus.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für das Jahr 2025 für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang von 1,4% im Vergleich zum Vorjahr. Für den Investmentmarkt sieht JLL im Jahr 2025 eine Fortsetzung der Erholung und ein Umsatzplus von 13–19% in Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen und der Konjunktur.

### Vermietungsmarkt

In der ersten Jahreshälfte 2025 sieht BNP PARIBAS REAL ESTATE die Bürovermietungsmärkte noch vor Herausforderungen gestellt. Erst mit Verzögerung nach einer erwarteten leichten wirtschaftlichen Belebung ab Jahresmitte sollte es zu einer positiven Vermietungsdynamik kommen. Es wird für das Gesamtjahr 2025 mit einem sehr moderat steigenden Flächenumsatz gerechnet. Zugleich sollten sich die Leerstandsquoten stabilisieren. Die Spitzenmieten dürften aufgrund der hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen weiter steigen.

In Bezug auf die Vermietung von Einzelhandelsflächen blickt BNP PARIBAS REAL ESTATE nach einer guten Vermietungsdynamik im Jahr 2024 vorsichtig optimistisch auf die Flächenumsätze im Jahr 2025, die allerdings nur bei anhaltender Nachfrage nach großflächigen Neuvermietungen das Vorjahresergebnis erreichen können.

## Erwartete Ertragslage des Konzerns

### Ergebnisvorschau des Konzerns für 2025

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, zum Beispiel aus Marktbewertungen, werden nicht berücksichtigt.

Der Vorstand plant unverändert, weitere Anteile an ausgewählten Tochterunternehmen zu übernehmen, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2025 mit Mieteinnahmen zwischen EUR 18,0 und 19,0 Mio., was leicht unterhalb des Vorjahresergebnisses liegt (2024: EUR 19,7 Mio.). Die operativen Überschüsse/FFO I (vor Minderheiten) im Jahr 2025 sollen zwischen EUR 10,5 Mio. und EUR 11,5 Mio. und damit ebenfalls leicht unterhalb des Ergebnisses des Vorjahres (2024: EUR 12,6 Mio.) liegen. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2025 das Anhalten der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel des Fair Value-Konzerns, durch die gezielte Netzwerkpfege 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 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 könnte in Anbetracht des voraussichtlich sinkenden Zinsniveaus wieder etwas stärker ausfallen als in den Vorjahren.

Der Vorstand ist in Anbetracht des stabilen Cashflows des Immobilienportfolios dennoch zuversichtlich, in diesem Wettbewerbsumfeld im Jahr 2025 das prognostizierte Ergebnis erwirtschaften zu können.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# 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 2024 Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und erbrachten Managementleistungen für die Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Anzahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich zwei (Geschäftsjahr 2023: zwei) Mitarbeitende.

Der Jahresabschluss der Fair Value zum 31. Dezember 2024 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 4.684 (Vorjahr: TEUR 4.477) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 32). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Stichtag TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 306).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 150) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 84), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 57), übrige sonstige betriebliche Erträge von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 0) und Versicherungsentschädigungen von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 6).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.749 (Vorjahr: TEUR 3.249) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.342 (Vorjahr: TEUR 1.444) verringerten sich im Wesentlichen aufgrund geringerer Kosten für Mieterausbauten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.158 (Vorjahr: TEUR 1.212) beinhalten im Wesentlichen Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 392), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr: TEUR 261), Grundsteuer in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 127), Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 57) und Aufwendungen für Immobiliengutachten in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 51).

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 3.863, nach TEUR 3.598 im Vorjahr. Der leichte Anstieg lässt sich auf höhere Umsatzerlöse und geringere Aufwendungen im Berichtsjahr zurückführen. Gegenläufig wirkten sich niedrigere Beteiligungserträge aus.

## VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Immobilie in Wismar erworben. Das Anlagevermögen hat sich aufgrund von Investitionen in Immobilien und dem Ankauf in Wismar zum Stichtag leicht erhöht.

Der Bestand an liquiden Mitteln sank zum Stichtag 31. Dezember 2024 nach dem Ankauf des Objekts in Wismar auf TEUR 2.180 (Vorjahr: TEUR 8.355).



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**FINANZLAGE**

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Bilanzsumme TEUR 91.408. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 37,59%. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 93,95%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 3,64% der Bilanzsumme.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.360 (31. Dezember 2023: TEUR 34.356). Der Wert hat sich aufgrund des Erwerbs zusätzlicher Anteile um TEUR 4 erhöht.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 780 (31. Dezember 2023: TEUR 800) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert.

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

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 482 (31. Dezember 2023: TEUR 467) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 322 (31. Dezember 2023: TEUR 394), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 144 (31. Dezember 2023: TEUR 61) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 17 (31. Dezember 2023: TEUR 12).

Die Verbindlichkeiten summieren sich zum 31. Dezember 2024 auf TEUR 5.040 (31. Dezember 2023: TEUR 4.688), wovon TEUR 1.860 (31. Dezember 2023: TEUR 1.361) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr aufweisen, TEUR 3.180 (31. Dezember 2023: TEUR 3.327) in über einem Jahr fällig werden und eine Fälligkeit von mehr als fünf Jahren TEUR 2.568 (31. Dezember 2023: 2.640) betreffen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 3,25 Jahren und betragen zum Stichtag TEUR 3.327 (31. Dezember 2023: TEUR 3.507).

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 873 (31. Dezember 2023: 862) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2024.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 38 (31. Dezember 2023: TEUR 26) beinhalten in vollem Umfang sonstige Verbindlichkeiten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus umsatzsteuerlicher Organschaft.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 675 (31. Dezember 2023: TEUR 208) beinhalten im Wesentlichen Steuern und Abgaben (TEUR 447, 31. Dezember 2023: TEUR 0), kreditatorische Debitoren (TEUR 203, 31. Dezember 2023: TEUR 166), Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 10, 31. Dezember 2023: TEUR 11) und Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinhalten (TEUR 9, 31. Dezember 2023: TEUR 20).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2025 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,27 (Vorjahr: EUR 0,25) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 3.787.833,51 (Vorjahr: EUR 3.507.253,25), auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss aus dem Jahr 2024 in Höhe von EUR 75.060,04 (Vorjahr: EUR 90.536,60) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.787.833,51 (Vorjahr: EUR 3.507.253,25) entspricht rund 98,06% (Vorjahr: 97,48%) 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 (2023) gerechnet. Diese Prognose wurde erfüllt. Für das Geschäftsjahr 2025 wird nach dem Zukauf des Objekts in Wismar mit einem leicht höheren Umsatz und einem deutlich höheren Jahresergebnis im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 gerechnet.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# 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 Kommandistin 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.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems. Zum 31. Dezember 2024 liegen keine Hinweise vor, dass das interne Kontrollsystem der Fair Value REIT-AG in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>1</sup>

### 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.

<sup>1</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.

Mindestens jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hat der Abschlussprüfer zu beurteilen, ob der Vorstand die ihm nach § 91 Abs. 2 AktG obliegenden Maßnahmen zur Einrichtung eines Überwachungssystems in geeigneter Weise getroffen hat, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken früh zu erkennen, und ob das eingerichtete Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Zudem erfolgt in unregelmäßigen Abständen eine externe Revisionsprüfung des Risikomanagementsystems, welche zuletzt im Jahr 2023 durchgeführt wurde und keine wesentlichen Feststellungen ergab.

### SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

#### Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Um risikobehaftete Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen, überwacht der Vorstand der Fair Value REIT-AG laufend die gesamtwirtschaftlichen und branchentypischen Entwicklungen im Immobilien- und Finanzbereich sowie die Prozesse im Fair Value-Konzern. Die identifizierten Risiken werden sorgfältig analysiert.

#### Risikobewertung

Sämtliche identifizierten Risiken werden auf das potenzielle Schadensausmaß hin und auf ihre prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin bewertet. Hierbei werden der beste, der wahrscheinlichste und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen. Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“ = EUR 0,2–1 Mio., „niedrig“ = EUR 1–2,5 Mio., „mittel“ = EUR 2,5–5 Mio., „hoch“ = EUR 5–10 Mio., „sehr hoch“ = über EUR 10 Mio.) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0–5 %, „unwahrscheinlich“ = 5–25 %, „möglich“ = 25–50 %, „wahrscheinlich“ = 50–75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75–100 %). Die bei den im Folgenden dargestellten Einzelrisiken verwendete Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt fünf Jahre.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

**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	
		<b>Schadenshöhe</b>						
			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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## Einzelrisiken

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

### Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2024 beeinträchtigten die schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch die Nachfrage nach Mietflächen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Für 2025 geben die Konjunkturoperaten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der weiterhin erwarteten schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels voraussichtlich bis auf Weiteres schwach.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value REIT-AG hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes 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 Immobilienmarktes 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 unter anderem 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

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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 besteht weiterhin 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 Mitgesellschaftern der Immobilienfonds verwickelt werden.

Die derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten weisen allesamt kein erhöhtes Risiko für die Gesellschaft aus, da es sich nicht um hohe Streitwerte handelt.

Insgesamt schätzt der Vorstand das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein (Vorjahr: niedrig).

### PERSONAL

Die Fair Value könnte den Vorstand sowie die Mitarbeitenden verlieren bzw. nicht in der Lage sein, ausscheidende Mitarbeitende 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 Mitarbeitenden 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. Mitarbeitende 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).



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 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 Immobilienmarktes 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 2025 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 Kapitaldienstfähigkeit 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 Kredit-sicherheit konfrontiert sein.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko, welches in der Unternehmensplanung anhand aktueller Refinanzierungskonditionen entsprechend berücksichtigt wurde. Ein darüber hinausgehendes Risiko für weiter steigende Zinsen ist im Risikoinventar abgebildet, erscheint jedoch in Anbetracht seit Mitte 2024 sinkender Leitzinsen als unwahrscheinlich.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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.

## 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 zum Beispiel 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).

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage der Fair Value REIT-AG hat sich im Berichtszeitraum parallel zu den weiter schwachen Marktbedingungen im Jahr 2024 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 2024 eindrücklich. Zudem beobachtet der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet die sich daraus ergebende Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der Fair Value REIT-AG.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems (RMS). Zum 31. Dezember 2024 liegen keine Hinweise vor, dass das RMS der Fair Value REIT-AG in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# CHANCENBERICHT

Risiken können zugleich auch Chancen darstellen. Daher leitet die Fair Value REIT-AG die Chancen für die Gesellschaft unter anderem 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

Vor dem Hintergrund der für 2025 erwarteten schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten sich Chancen aus einer entgegen den Prognosen sich belebenden wirtschaftlichen Entwicklung ergeben, die nachfolgend zu einer entgegen den Erwartungen stärkeren Mietflächennachfrage führen könnten. In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- als auch für Verkäufe ergeben. Hier könnten sich unter anderem 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 bewährte aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt.

Zudem könnten sich die Immobilienpreise auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt im Jahr 2025 stabilisieren, was aus unserer Sicht im Wesentlichen von der Entwicklung der Leitzinsen und der Konjunktur abhängt, sodass das Bewertungsergebnis im Jahr 2025 positiv ausfallen könnte.

Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2024 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 2025. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2024 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 2025 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 zweiten Halbjahr 2025 gibt es planmäßige Endfälligkeiten von drei Immobilienfinanzierungen. Eine der drei Finanzierungen für das Objekt in Münster wurde bereits verlängert. 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 bei der Refinanzierung 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.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# VERGÜTUNGSBERICHT 2024 – 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“ oder „Gesellschaft“) im Geschäftsjahr 2024 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2024 geltenden Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat in ihren Grundzügen dargestellt. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.fvreit.de/investor-relations/#Corporate-Governance>.

## Rückblick auf das Vergütungsjahr 2024

### BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2023

Der von der FVR-AG nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die den gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der FVR-AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2023 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 mit einer Mehrheit von 99,30 % 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 2024

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 wurde vom Aufsichtsrat mit Beschluss vom 18. Februar 2022 bis zum 31. Dezember 2024 und mit Beschluss vom 13. September 2024 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Frau Gertraud Kälbli wurde mit Wirkung zum 1. April 2023 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2024 bestellt, durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. September 2024 wurde die Bestellung bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Grundlage für die Vorstandsvergütung beider Vorstände durch die FVR-AG sind die Vergütungsregelungen im Vorstandsdiensvertrag von Herrn Tim Brückner mit der Großaktionärin DEMIRE Deutsche Real Estate Mittelstand AG (DEMIRE AG) und die Vergütungsregelungen im Arbeitsvertrag von Frau Gertraud Kälbli mit der DEMIRE AG.

Der Vorstandsdiensvertrag von Herrn Tim Brückner mit der DEMIRE AG wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 20. Juli/18. August 2024 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der DEMIRE AG unter <https://www.demire.ag/organe>.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## **ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2024**

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 13. Juni 2023) geregelt – angewendet.

Mit Wirkung zum 3. Juli 2024 ist Prof. Dr. Goepfert (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Zeitgleich wurde Herr Frank Nickel zum neuen Aufsichtsrat bestellt.

## **DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2024**

### **Überblick über die Ausgestaltung des Vergütungssystems des Vorstands**

Das vom Aufsichtsrat beschlossene System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder der FVR-AG basiert auf der Besonderheit der bestehenden Doppelmandate der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft, die neben ihrer Vorstandstätigkeit zugleich auch Vorstandsmitglieder oder Arbeitnehmer bei der Großaktionärin der Gesellschaft, der DEMIRE AG, sind.

Das Vorstandsvergütungssystem sieht vor diesem Hintergrund keine direkte Vergütung des Vorstands durch die FVR-AG vor. Die Vergütung erfolgt vielmehr ausschließlich indirekt in Form von Umlageverträgen, indem die von der DEMIRE AG an die Vorstandsmitglieder der FVR-AG in ihrer jeweiligen Funktion für die DEMIRE AG gezahlte Festvergütung („Festvergütung DEMIRE“), Personalnebenkosten (Versorgungsaufwand wie Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung) sowie etwaige Zusatzvergütungen (wie beispielsweise eine Firmenwagenpauschale) anteilig an die Gesellschaft weiterbelastet werden. Die Höhe der Weiterbelastung („Weiterbelastete Aufwendungen“) richtet sich nach dem erwarteten Anteil der Tätigkeiten unter dem jeweiligen Dienst- bzw. Anstellungsverhältnis mit der DEMIRE AG („Grundverhältnis“), der für die FVR-AG erbracht wird, und bemisst sich ausschließlich anhand der Festvergütung DEMIRE. Weitergehende – insbesondere von der DEMIRE AG gewährte variable kurz- und langfristige – Vergütungsbestandteile werden nicht an die FVR-AG weiterbelastet und daher in voller Höhe wirtschaftlich von der DEMIRE AG getragen.

Nach Maßgabe der Grundverhältnisse sind mit der danach geschuldeten Vergütung grundsätzlich auch alle Tätigkeiten für die mit der DEMIRE AG nach den §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen abgegolten. Den Vorstandsmitgliedern steht gegenüber der FVR-AG daher kein eigenständiger, zusätzlicher Vergütungsanspruch zu.

Die DEMIRE AG hat zudem eine konzernweit geltende – auch die Mitglieder des Vorstands der FVR-AG umfassende – Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die für den Versicherungsschutz ihrer Vorstandsmitglieder anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR-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 2024 keinen Gebrauch gemacht.

In der untenstehenden Tabelle werden die grundlegenden Bestandteile des Vergütungssystems dargestellt, welches für die Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der FVR-AG im Geschäftsjahr 2024 Anwendung gefunden hat.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2024

### 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 den Zuschuss zur Rentenversicherung, Arbeitgeber-Sozialabgaben und die Firmenwagenpauschale auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags und Erstattung der anteiligen Kosten für die D&O-Versicherung DEMIRE.
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 entsprechend detaillierten Auflistungen, die von „DEMIRE AG“ erstellt werden, gezahlt.

Der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung inklusive anteiligem Versorgungsaufwand und anteiliger Firmenwagenpauschale für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Tim Brückner betrug im Jahr 2024 EUR 90.384 (Vorjahr: EUR 90.384).

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Frau Gertraud Kälbli beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung jährlich EUR 70.200,00 (Vorjahr: EUR 52.650).

### NEBENLEISTUNGEN

Zusätzlich zur anteiligen Erstattung der Fixvergütung erfolgt eine anteilige Erstattung der Firmenwagenpauschale für Herrn Tim Brückner und die anteilige Erstattung der Kosten für den Zuschuss zur Rentenversicherung und Sozialabgaben.

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.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## 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 Mitarbeitenden 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.

Frau Gertraud Kälbli ist seit dem 9. März 2023 als eine von zwei Geschäftsführern der Tochtergesellschaft der FVR-AG, 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 ihrer Arbeitnehmertätigkeit bei der DEMIRE AG wurden Frau Gertraud Kälbli Lohnzahlungen durch die DEMIRE AG gewährt.

Konzernfremde Vorstands-/Aufsichtsratsmandate oder Geschäftsführermandate wurden von Herrn Tim Brückner und Frau Gertraud Kälbli im Geschäftsjahr 2024 nicht bekleidet.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## 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 2024 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.

#### Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2024) für das Geschäftsjahr 2024

#### TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

in EUR brutto		DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2024	252.000	75.600	75.600	75.600
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	50.623	15.186	14.784	14.784
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>302.623</b>	<b>90.786</b>	<b>90.384</b>	<b>90.384</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

#### GERTRAUD KÄLBLI – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2023

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 78,5 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2024	89.500	70.257	70.200	70.200
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	0	0	0	0
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>89.500</b>	<b>70.257</b>	<b>70.200</b>	<b>70.200</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**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 <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2024	252.000	75.600	75.600	75.600
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	50.623	15.186	14.784	14.784
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>302.623</b>	<b>90.786</b>	<b>90.384</b>	<b>90.384</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**GERTRAUD KÄLBLI – VORSTANDSMITGLIED SEIT 1. APRIL 2023**

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 78,5 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2024	89.500	70.257	70.200	70.200
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	0	0	0	0
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>89.500</b>	<b>70.257</b>	<b>70.200</b>	<b>70.200</b>

<sup>1</sup> Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024

### 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 2024

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats kann eine jährlich 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 Mitarbeitende 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 ordentlichem Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Die variable Vergütung ist begrenzt auf den Höchstbetrag von EUR 25.000,00 je Aufsichtsratsmitglied. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache des vorgenannten Betrags. Eine gegebenenfalls anfallende Umsatzsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.

### INDIVIDUALISIERTE OFFENLEGUNG DER VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

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

Im Ausweis für das Geschäftsjahr 2024 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2024 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsrats-tätigkeit im Geschäftsjahr 2023. Herr Frank Nickel hat entsprechend im Jahr 2024 noch keine Vergütung erhalten.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

**IM GESCHÄFTSJAHR 2024 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	58,4	7.122	41,6	17.122
Prof. Dr. Alexander Goepfert (01.01.2023-03.04.2024)	7.500	58,4	5.342	41,6	12.842
Frank Nickel (seit 03.04.2024)	–	–	–	–	–
Barbara Deisenrieder	5.000	58,4	3.561	41,6	8.561
<b>Insgesamt</b>	<b>22.500</b>	<b>58,4</b>	<b>16.025</b>	<b>41,6</b>	<b>38.525</b>

Das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert war Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Für diese Vorstandstätigkeit erhielt Herr Prof. Dr. Goepfert Bezüge gemäß seinem Vorstandsvertrag mit der DEMIRE AG. Die Zusammensetzung dieser Bezüge ist im Vergütungsbericht der DEMIRE AG ausführlich erläutert. Gemäß dem Vorstandsvertrag sind Bezüge aus Aufsichtsratsmandaten, die Herr Prof. Dr. Goepfert in mit der DEMIRE AG im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen wahrnimmt, auf das feste Vorstandsjahresgehalt anzurechnen. Für einen vereinfachten Ablauf hat Herr Prof. Dr. Goepfert die ihm zustehende Vergütung aus seinem Aufsichtsratsmandat bei der FVR-AG an die DEMIRE AG abgetreten. Herr Prof. Dr. Goepfert 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 Mitarbeitenden der FVR-AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird.

Anmerkung: Starke Schwankungen bei den jährlichen Vergütungen einzelner Vorstände sind dadurch bedingt, dass es seit 2018 zu mehreren unterjährigen Vorstandswechseln und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen kam.

Anmerkung: Starke Schwankungen bei den jährlichen Vergütungen einzelner Aufsichtsräte sind dadurch bedingt, dass es seit 2018 zu mehreren unterjährigen Wechseln im Aufsichtsrat und den damit verbundenen anteiligen jährlichen Vergütungen kam.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2024</b>		<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2023</b>		<b>Veränderung 2024 gegenüber 2023</b>		<b>Veränderung 2023 gegenüber 2022</b>		<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>		<b>Veränderung 2021 gegenüber 2020</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>												
Tim Brückner (seit 01.04.2019)	90.384	90.384	0	0,0	0	0,0	2.784	3,2	41.925	92,0		
Gertraud Kälbli (seit 01.04.2023)	70.200	52.650	17.550	25,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	91.270	83.700	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356	24,4	94	0,0		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	0,3 Mio.	-7,5 Mio.	7,8 Mio.	<sup>1</sup>	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	-307,7	9,4 Mio.	230,0		
Jahresüberschuss der FVR-AG	3,9 Mio.	3,6 Mio.	0,3 Mio.	7,7	2,0 Mio.	125,0	-8,0 Mio.	-83,3	5,4 Mio.	130,0		

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.

<sup>1</sup> Rechnerisch nicht zu ermitteln



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 17

Prognosebericht 27

Wirtschaftliche Entwicklung  
der FVR-AG 29

Risikobericht 31

Chancenbericht 39

Vergütungsbericht 2024 –  
ungeprüft 40

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 50

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2024</b>		<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2023</b>		<b>Veränderung 2024 gegenüber 2023</b>		<b>Veränderung 2023 gegenüber 2022</b>		<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>		<b>Veränderung 2021 gegenüber 2020</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Frank Hölzle	17.122	20.321	- 3.199	- 18,7	- 622	- 3,0	3.367	19,2	334	1,6		
Frank Nickel (seit 03.04.2024)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 03.07.2025)	12.842	0	12.842	100,0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
Barbara Deisenrieder	8.561	10.161	- 1.600	- 18,7	- 311	- 3,0	4.925	88,8	6.601	100,0		
Ingo Hartlief (bis 31.12.2022)	0	15.241	- 15.241	<sup>1</sup>	- 466	- 3,0	2.525	19,2	3.666	39,0		
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Daniel Zimmer							- 4.277	- 10,0	- 6.064	- 39,0		
Dr. Thomas Wetzell									- 4.957	- 100,0		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	91.270	83.700	7.570	8,3	- 4.708	- 5,6	17.356	24,4	94,0	0,0		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	0,3 Mio.	- 7,5 Mio.	7,8 Mio.	<sup>1</sup>	- 1,0 Mio.	15,4	- 20,0 Mio.	- 307,7	9,4 Mio.	230,0		
Jahresüberschuss der FVR-AG	3,9 Mio.	3,6 Mio.	0,3 Mio.	7,7	2,0 Mio.	125,00	- 8,0 Mio.	- 83,3	5,4 Mio.	130,0		

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.

<sup>1</sup> Rechnerisch nicht zu ermitteln



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

## ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen unverändert 81.310 eigene Aktien, sodass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden ([➤ Anhang S. 60](#)). 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.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## 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.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	17
Prognosebericht	27
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	29
Risikobericht	31
Chancenbericht	39
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	40
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	50
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Es bestehen mit dem Vorstand keine Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen. Es bestehen ferner keine Entschädigungsvereinbarungen zugunsten des Vorstands oder von Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.

## SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende 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, 19. März 2025

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli  
(Vorstand)



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	E 1.1	29	32
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	258.250	263.850
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	806	564
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>259.085</b>	<b>264.446</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	2.599	2.652
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	488	307
Liquide Mittel	E 1.5	20.542	22.797
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>23.629</b>	<b>25.756</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>282.714</b>	<b>290.202</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2024

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>	<b>E 2</b>		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		13.215	16.850
Eigene Anteile		- 398	- 398
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt</b>		<b>140.683</b>	<b>144.318</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>140.683</b>	<b>144.318</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	71.018	72.021
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	30.434	58.956
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>101.452</b>	<b>130.977</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		17	12
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	36.615	10.958
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	1.693	1.743
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	2.254	2.194
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>40.579</b>	<b>14.907</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>282.714</b>	<b>290.202</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TEUR	TZ.	2024	2023
Mieterträge		19.651	19.512
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.043	4.710
Betriebs- und Nebenkosten		-6.561	-6.161
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen <sup>1</sup>		-2.292	-2.799
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>		-643	-639
<b>Nettommieterträge</b>	<b>D 1</b>	<b>15.198</b>	<b>14.623</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		3.795	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		-3.799	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>D 2</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>D 3</b>	<b>-10.467</b>	<b>-24.935</b>
<b>Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte</b>	<b>D 4</b>	<b>-218</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	159	440
Allgemeine Verwaltungskosten <sup>1</sup>	D 6	-1.804	-1.770
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	-37	-83
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>2.827</b>	<b>-11.725</b>
Finanzerträge		387	292
Finanzaufwendungen		-1.247	-1.173
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.713	5.086
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 8</b>	<b>-2.573</b>	<b>4.205</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>254</b>	<b>-7.520</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	0,02	-0,54
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 9	0,02	-0,54

<sup>1</sup> Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst (siehe Kapitel A.2).



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TEUR	2024	2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>254</b>	<b>- 7.520</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>254</b>	<b>- 7.520</b>



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Tz.	2024	2023
<b>Konzernergebnis</b>		<b>254</b>	<b>- 7.520</b>
Finanzaufwendungen	D 8	1.247	1.173
Finanzerträge	D 8	- 387	- 292
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	1.713	- 5.086
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	- 590	- 861
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3	- 117	488
Veränderung der Rückstellungen		5	2
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	- 497	162
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4	- 766	- 507
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	4	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	10.685	24.935
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		- 1.196	- 1.138
Zinseinnahmen		284	291
Abschreibungen und Wertminderungen		693	665
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		2	- 36
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>11.335</b>	<b>12.276</b>
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen <sup>1</sup>		- 8.735	- 1.287
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien		3.795	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>- 4.940</b>	<b>- 1.287</b>
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	- 2.227	- 2.626
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	- 2.916	- 3.470
Dividendenzahlungen		- 3.507	- 5.191
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 8.650</b>	<b>- 11.287</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>- 2.255</b>	<b>- 298</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	22.797	23.095
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>E 1.4</b>	<b>20.542</b>	<b>22.797</b>

<sup>1</sup> In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 0) durchgeführt, die gemäß IAS 7 als nicht zahlungswirksam einzustufen sind.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2024</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>16.850</b>	<b>144.318</b>
Konzernergebnis	0	0	0	254	254
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 3.507	- 3.507
Sonstige Veränderungen	0	0	0	- 382	- 382
<b>31.12.2024</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>13.215</b>	<b>140.683</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
<b>01.01.2023</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>29.939</b>	<b>157.407</b>
Konzernergebnis	0	0	0	- 7.520	- 7.520
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 5.191	- 5.191
Sonstige Veränderungen	0	0	0	- 378	- 378
<b>31.12.2023</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>- 398</b>	<b>16.850</b>	<b>144.318</b>

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Grundlagen der Aufstellung

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR-AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der FVR-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen. Die FVR-AG ist seit dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen. Zum 31. Dezember 2024 gehören dem Konzernkreis (neben der FVR-AG als Mutterunternehmen) die im [Abschnitt B. \(Tabelle Konsolidierungskreis\)](#) aufgelisteten Gesellschaften.

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

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

Der Konzernabschluss der FVR-AG für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2024 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 17. März 2025 durch den Vorstand aufgestellt. Die Bereitstellung an den Aufsichtsrat erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 19. März 2025.

### 2. Ausweisänderung von Vorjahresangaben

Ab dem Berichtsjahr werden Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen sowie rechtlichen Beratungen, die direkt der Erzielung von Mieterträgen zugeordnet werden und bisher im Posten „Allgemeine Verwaltungskosten“ enthalten waren, entsprechend im Mietergebnis berücksichtigt. Darüber hinaus stellen Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einen Bestandteil der direkten Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dar und sind daher innerhalb des Gewinn- und Verlustrechnungspostens Nettomieterträge auszuweisen.

Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt: In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden „Allgemeine Verwaltungskosten“ in Höhe von TEUR -717 ins Mietergebnis als „Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen“ umgliedert. Zusätzlich wurden die Wertminderungen von

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Mietforderungen in Höhe von TEUR – 639 als „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ im Mietergebnis ausgewiesen.

Ohne die Umgliederung würden die allgemeinen Verwaltungskosten der Berichtsperiode TEUR – 2.229 (Vorjahr: TEUR – 2.487) und die sonstigen immobilienpezifische Aufwendungen TEUR 1.889 (Vorjahr: TEUR – 2.082) betragen. Die Nettomiet-erträge – ohne die Berücksichtigung der Ausweisänderung der Wertminderung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – würden TEUR – 16.244 (Vorjahr: TEUR – 15.979) betragen.

### ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2024 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	20. Dezember 2023	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 7 und IAS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	16. Mai 2024	1. Januar 2024	keine Auswirkungen

Die Änderungen an IAS 1 klären die Kriterien zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig, indem sie den Fokus auf die vertraglichen Rechte des Unternehmens am Bilanzstichtag legen. Entscheidend ist, ob das Unternehmen ein uneingeschränktes Recht hat, die Erfüllung der Verbindlichkeiten mindestens zwölf Monate aufzuschieben. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Änderungen an IAS 1 zu langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants) spezifizieren, dass solche Bedingungen für die Klassifizierung einer Verbindlichkeit als kurz- oder langfristig nur dann relevant sind, wenn sie am Bilanzstichtag erfüllt werden müssen. Bedingungen, die erst nach dem Stichtag greifen, beeinflussen die Klassifizierung nicht, müssen jedoch in den Anhangangaben offengelegt

## 3. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

### 3.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2024 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr 2024 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

werden, falls eine Nichteinhaltung das Fälligkeitsdatum beeinflussen könnte. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Änderungen an IFRS 16 betreffen die Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion. Sie stellen klar, dass ein Verkäufer-Leasingnehmer bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit die Zahlungsströme basierend auf den vertraglichen Bedingungen der Transaktion und den Anforderungen von IFRS 16 berücksichtigt. Zudem dürfen Gewinne aus dem Verkauf nur in dem Umfang erfasst werden, der dem Anteil des übertragenen Nutzungsrechts entspricht. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine Sale-and-Leaseback-Transaktion hat.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Durch die Änderungen an IFRS 7 und IAS 7 werden die Offenlegungspflichten für Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen erweitert, sodass Unternehmen zusätzliche Informationen über deren Bedingungen, Umfang, Auswirkungen auf Verbindlichkeiten und Zahlungsfristen sowie potenzielle Risiken bereitstellen müssen. Unternehmen müssen außerdem die Änderungen im Nettoumlaufvermögen und deren Einfluss auf die Cashflow-Darstellung klar erläutern. Diese zusätzlichen Angaben sollen Investoren und anderen Stakeholdern ein fundiertes Verständnis der finanziellen Stabilität des Unternehmens vermitteln. DEMIRE hat keine Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen, daher hat diese Änderung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### 3.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2024 verpflichtend anzuwenden:

#### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	13. November 2024	1. Januar 2025	keine Auswirkungen

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

**KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

		Billigung erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern- abschluss der Fair Value REIT-AG
	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Accounting Standards – Band 11 (veröffentlicht am 18. Juli 2024) betreffen folgende Standards:			
Änderungen an IFRS 1	Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch einen Erstanwender	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 7	Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung Angabe bei Abweichungen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis Angaben zum Kreditrisiko	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9	Ausbuchung von Leasingverbindlichkeiten Transaktionspreis	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10	Bestimmung eines „De-facto-Agenten“	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 7	Anschaffungskostenmethode	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (veröffentlicht am 30. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile (veröffentlicht am 9. April 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	Die Auswirkungen auf den Konzern werden derzeit analysiert
IFRS 19	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion (veröffentlicht am 9. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen

Die FVR-AG beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht umgesetzt. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Anerkennung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die

FVR-AG im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen bisher nicht in europäisches Recht umgesetzten Verlautbarungen betroffen sein.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>
<hr/>	

#### 4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

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

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

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung der Kontrolle des Konzerns. Die Stimmrechte an der Gesellschaft IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG (IC15) sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer das Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50% liegt, stellt die FVR-AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung gemäß IFRS 10 führt zu dem Ergebnis, dass die FVR-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnimmt. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die FVR-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50% der abgegebenen Stimmen kommt. Bei der ordentlichen Gesellschaftsversammlung IC15 wurde am 7. Oktober 2024 durch die FVR-AG ein Anteil von 74,70% erreicht. Daneben erhält die FVR-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

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

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

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

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

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

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

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

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

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

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

#### STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL

in %		31.12.2024	31.12.2023	
	GP Value Management GmbH, Langen	„GPVM“	100,00	100,00
	BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	„FV10“	100,00	100,00
	BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	„FV14“	100,00	100,00
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 08“	60,30	60,30
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen	„IC 12“	56,90	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 10“	53,80	53,80
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 14“	52,91	52,90
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen	„IC 15“	48,73	48,73

#### Angaben gemäß IFRS 12

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

Gemäß der REIT-Erklärung zum 31. Dezember 2024 erfüllt die FVR-AG alle Vorgaben aus dem REIT-Gesetz. Die FVR-AG geht davon aus, auch zukünftig die REIT-Kriterien zu erfüllen. Sollte ein Aktionär zukünftig seinen Anteil durch Aktienkäufe unmittelbar oder mittelbar über die gesetzliche Grenze von 85% steigern, wird der Vorstand alle Maßnahmen ergreifen, die erforderlich sind, diesen Aktionär wieder



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

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

**STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL DER BEHERRSCHENDEN MINDERHEITSGESSELLSCHAFTERN**

in %		31.12.2024	31.12.2023
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 08“ 60,30	60,30
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen	„IC 12“ 56,90	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 10“ 53,80	53,80
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 14“ 52,91	52,90
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen	„IC 15“ 48,73	48,73

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr TEUR –1.713 (Vorjahr: TEUR 5.086). Die in der Berichtsperiode durchgeführten Ausschüttungen, welche die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern erhöht haben, basieren auf den tatsächlichen Ergebnissen des Geschäftsjahres 2024 und können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Nähere Informationen zur Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern können [Kapitel E 2.2](#) entnommen werden. Die Angaben zu den

Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

2024 in TEUR	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	4.238	284	9.919	3.953	2.323
Langfristige Vermögenswerte	24.810	7.377	54.030	81.809	28.631
Kurzfristige Verbindlichkeiten	709	156	7.109	30.411	629
Langfristige Verbindlichkeiten	6.882	1.090	14.990	-2.139	3.434
Ausschüttungen an die nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	530	171	0	1.525	0
Umsatzerlöse	2.170	893	6.346	7.864	2.714

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

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

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

Die FVR-AG nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts, bei dem es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, die in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts, nach dem vereinfachten Ansatz, bewertet werden, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, was regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von der FVR-AG bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, mietfreie Zeiten und Furnitures, Fixtures & Equipment-Zuschüsse) erfolgt nach IAS 36.

### Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## BEMESSUNG ERWARTETER KREDITVERLUSTE

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

## DARSTELLUNG DER WERTMINDERUNG FÜR ERWARTETE KREDITVERLUSTE IN DER BILANZ

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

## ABSCHREIBUNG

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

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

## WERTMINDERUNGEN DER AUSLEIHUNGEN AN DRITTE NACH DEM DREISTUFENMODELL

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 wurden keine Ausleihungen im Konzernabschluss bilanziert.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

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

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

Neben den einschlägigen Standards spielt das Thema Environmental, Social und Governance (ESG) eine immer wichtigere Rolle bei den Überlegungen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Um künftige Auswirkungen einschätzen zu können, nimmt die FVR-AG zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vor. Zugleich beobachtet die Gesellschaft auch die Entwicklung im Bereich der EU-Taxonomie und prüft fortlaufend einen möglichen Nutzen der Ausweisung taxonomiekonformer Investitionen. Darüber hinaus werden Schritte definiert, mit denen das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickelt wird. Daneben beschäftigt sich die FVR-AG gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten. Diese fließen in Teilen bereits in den jährlichen EPRA-Nachhaltigkeitsbericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ein.



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

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

### 1. Nettomietserträge

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

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

Die Nettomietserträge in Höhe von TEUR 15.198 (Vorjahr: TEUR 14.623) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Mietserträge	19.651	19.512
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.043	4.710
Betriebs- und Nebenkosten	-6.561	-6.161
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen <sup>1</sup>	-2.292	-2.799
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	-643	-639
<b>Nettomietserträge Gesamt</b>	<b>15.198</b>	<b>14.623</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst (siehe Kapitel A.2).

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag EUR9,65 (Vorjahr: EUR 9,48). Sie entspricht dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurlaubte Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete pro m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Mietanpassungen durch den gestiegenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI).

Die Mieterträge konnten trotz der vorzeitigen Beendigung zweier Mietverträge insolventer Mieter in Querfurt und Rostock durch Umsatzmietabrechnungen in den Hotels in Rostock und Dresden sowie durch vertragliche Mietanpassungen durch den gestiegenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) um ca. TEUR 139 gesteigert werden (TEUR 19.651; Vorjahr: TEUR 19.512). Die Umlageerträge aus Betriebs- und Nebenkosten sind um 7,1% auf TEUR 5.043 (Vorjahr: TEUR 4.710) gestiegen. Die Betriebs- und Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen Verbrauchskosten für Strom und Heizung um TEUR 400 auf TEUR 6.561 (Vorjahr: TEUR 6.161) gestiegen. Die sonstigen immobiliespezifischen Aufwendungen sind auf TEUR 2.292 (Vorjahr: TEUR 2.799) gesunken. Sie setzen sich aus den allgemeinen Verwaltungskosten (TEUR 366; Vorjahr: TEUR 688), den Rechts- und Beratungskosten (TEUR 37; Vorjahr: TEUR 29), den sonstigen nicht umlagefähigen Aufwendungen sowie nicht umlagefähigen



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

Management Fees (TEUR 304; Vorjahr: TEUR 462), den Instandhaltungskosten (TEUR 1.496; Vorjahr: TEUR 1.314) und den Aufwendungen für Mieterausbauten und Abschreibungen auf Mietanreize (TEUR 88; Vorjahr: TEUR 307) zusammen.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 643 (Vorjahr: TEUR – 639). Diese wurden im Wesentlichen auf Mietforderungen und auf Forderungen für Nebenkosten gebildet. Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ([➔ Abschnitt C.](#)) dargestellt.

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

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN**

in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Betriebskosten	639	597
<b>Summe Forderungen aus Betriebskosten</b>	<b>639</b>	<b>597</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	93	62
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>93</b>	<b>62</b>

Forderungen aus Betriebskosten umfassen Nebenkostenleistungen des FVR-AG an den Mieter.

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

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

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

**2024**

in TEUR	Erlöse aus Nebenkosten	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	3.795
Zeitraum	5.043	0
<b>Summe</b>	<b>5.043</b>	<b>3.795</b>

**2023**

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

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung gemäß IFRS 15 vorgenommen, wenn

- ein Vertrag mit einem Kunden besteht, der die gegenseitigen Rechte und Pflichten sowie die Zahlungsbedingungen klar definiert,
- die FVR-AG für jede Vertragspartei feststellen kann, welche Rechte diese hinsichtlich der zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen besitzt,
- die Zahlungsbedingungen des Vertrags klar bestimmt sind,
- der Vertrag wirtschaftliche Substanz hat, das heißt, es wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage für die FVR-AG und Kunden durch den Vertrag verändert und
- es wahrscheinlich ist, dass die FVR-AG die Gegenleistung erhält, auf die sie gemäß Vertrag Anspruch hat.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## 2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In der Berichtsperiode erzielte der Konzern ein Ergebnis aus der Veräußerung einer Immobilie in Höhe von TEUR – 4. Es handelt sich um die Immobilie in Osnabrück, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurde. Hierbei wurde ein Kaufpreis in Höhe von TEUR 3.795 Erlöst.

Im Vorjahr fanden keine Veräußerungen von Immobilien statt.

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

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR – 10.467 (Vorjahr: TEUR – 24.935).

Wesentlicher Grund für die Abwertung ist das allgemeine Marktumfeld, insbesondere das geringe Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt, welches vorrangig auf gedämpften Prognosen, erschwerten Kreditvergabeverfahren und den verhaltenen Aktivitäten institutioneller Investoren beruht. Des Weiteren hat im Jahr 2024 der Mietvertrag mit dem Mieter Mein Real in Querfurt aufgrund einer Insolvenz außerordentlich geendet und in Neumünster wird voraussichtlich im Jahr 2025 der Mietvertrag mit der Hauptnutzerin „Sparkasse Südholstein“ enden. Jedoch befindet sich das Asset-Management in beiden Fällen bereits in konstruktiven Gesprächen und entwickelt mögliche Lösungsansätze. Gegenläufig konnten im Berichtszeitraum mehrere operative Erfolge verzeichnet werden, welche die negativen Auswirkungen begrenzen. So steht unter anderem in Rostock voraussichtlich zeitnah eine Verlängerung des Parkraummietvertrags über 15 Jahre bevor. Außerdem haben die guten Belegungsraten des Hotels zu einer über die Festmiete hinausgehenden Umsatzmiete geführt. Beide Gegebenheiten haben im Ergebnis zu einer Wertsteigerung des Objekts beigetragen.

Die FVR-AG befindet sich darüber hinaus auch bei weiteren Liegenschaften in ziel-führenden Verhandlungen und ist optimistisch, kurzfristig weitere Vermietungs- und somit wertsteigernde Erfolge zu verzeichnen.

Des Weiteren führt das aktuell weiterhin inflationäre Umfeld zu positiven, wertbe-influssenden Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten und einer Reduzierung der Leerstände zur Stabili-sierung der Cashflows der Bewertungsobjekte, welche sich jedoch aufgrund der höheren Diskontierungszinssätze nicht werterhöhend, sondern in Teilen nur stabilisierend zum Stichtag auswirken.

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

Das veränderte Marktumfeld beeinträchtigt weiterhin die globalen Volkswirtschaft-ten und Immobilienmärkte. Trotzdem liegen zum Bewertungsstichtag ausreichend Daten und Informationen vor, um valide Wertgutachten zu erstellen, die den ge-wöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsäch-lichen Eigenschaften widerspiegeln.

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## 4. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Abgang von Verbindlichkeiten aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt	0	225
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	148	188
Übrige	11	27
<b>Gesamt</b>	<b>159</b>	<b>440</b>

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

Im Vorjahr wurde durch den Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt im Geschäftsjahr 2020 und die damit verbundenen Verbindlichkeiten, welche nicht mehr erfüllt werden müssen, ein Ertrag in Höhe von TEUR 225 erzielt.

## 5. Allgemeine Verwaltungskosten

Die Allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten	- 439	- 422
Prüfungskosten	- 290	- 289
Rechts- und Beratungskosten	- 235	- 152
Treuhandgebühren	- 212	- 256
Umlage Vorstandsvergütung	- 161	- 161
Personalaufwand	- 120	- 114
Versicherungen	- 89	- 49
Nicht abziehbare Vorsteuer	- 63	- 98
Wertgutachten	- 39	- 85
Übrige	- 156	- 144
<b>Gesamt</b>	<b>- 1.804</b>	<b>- 1.770</b>

Die Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten beinhalten auch die Aufwendungen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit der DEMIRE und betragen TEUR -150 (Vorjahr: TEUR -150). Bezüglich der Geschäftsbesorgungsverträge wird auf den [Abschnitt G.2.](#) verwiesen.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
periodenfremde Aufwendungen	- 34	- 20
Ertragsteuern	- 1	- 34
Auseinandersetzungsguthaben	0	- 11
Übrige	- 2	- 19
<b>Gesamt</b>	<b>- 37</b>	<b>- 84</b>

## 7. Finanzergebnis

in TEUR	2024	2023
Finanzerträge	387	292
Finanzaufwendungen	- 1.247	- 1.173
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 1.713	5.086
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 2.574</b>	<b>4.205</b>

Der Anstieg der Finanzerträge auf TEUR 387 (Vorjahr: TEUR 292) ist hauptsächlich auf die Zinsen auf Festgeldanlagen zurückzuführen.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR -1.713 (Vorjahr: Verlustanteile TEUR 5.086) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg der Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Abwertungsbedarf der Immobilien.

## 8. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

in TEUR	2024	2023
Konzernergebnis (in TEUR)	254	- 7.520
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	254	- 7.520
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,02</b>	<b>- 0,54</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,02</b>	<b>- 0,54</b>

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

## 9. Personalaufwand

in TEUR	2024	2023
Gehälter	- 101	- 95
Soziale Abgaben	- 19	- 19
<b>Personalaufwand, gesamt</b>	<b>- 120</b>	<b>- 114</b>

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurden zwei Mitarbeitende ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: zwei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Zahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand zwei (Vorjahr: zwei).

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 1. Aktiva

#### 1.1 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2024 TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 32). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) werden unter den übrigen „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### 1.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

#### Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“) und den RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book“, Stand: Januar 2022) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der FVR-AG direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2024 durchzuführen. Savills ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

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

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

Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, dessen Wertanteil aus dem Grundstück überproportional zur Mietfläche ist (3.512 m<sup>2</sup> Grundstück, 300 m<sup>2</sup> Mietfläche), wurde mit dem Liquidationswert bewertet, welcher grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich erwarteter Mieteinnahmen und abzüglich der geschätzten Abbruchkosten entspricht.

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

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

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

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der be- stehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umleg- bare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

	31.12.2024	31.12.2023
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	109,94	105,79
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	51,22–239,54	51,22–225,24
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	191.208,49	190.442,00
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	29.135,00	16.515,69
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	14,65	8,28
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	15,24	8,67
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0–87,0	0–49,5
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,20	5,43

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

Die abgeschlossenen Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter ansonsten gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5% nach unten oder nach oben zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR–13.040 (Vorjahr: TEUR–12.870) bzw. TEUR+13.000 (Vorjahr: TEUR+12.390) führen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m<sup>2</sup> und Monat

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

Vertragsmieten in EUR pro m <sup>2</sup>		31.12.2024	31.12.2023
	Min.	7,00	6,65
	Max.	10,92	10,89
Büro	<b>Durchschnitt</b>	<b>9,33</b>	<b>9,17</b>
	Min.	4,56	4,56
	Max.	18,71	19,13
Handel	<b>Durchschnitt</b>	<b>10,82</b>	<b>10,65</b>
	Min.	5,59	5,22
	Max.	10,97	10,97
Sonstiges	<b>Durchschnitt</b>	<b>5,81</b>	<b>5,35</b>
	Min.	4,56	4,56
	Max.	18,71	19,13
Gesamt	<b>Durchschnitt</b>	<b>9,65</b>	<b>9,48</b>

**Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten**

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

in % <sup>1</sup>	Kapitalisierungsraten		Diskontierungsraten	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Büro	5,40–7,50	5,25–7,50	5,40–8,00	5,25–7,75
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>6,24%</b>	<b>6,18%</b>	<b>6,43%</b>	<b>6,24%</b>
Handel	5,50–6,75	5,50–6,75	5,75–7,50	5,50–7,25
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,81%</b>	<b>5,90%</b>	<b>6,65%</b>	<b>6,36%</b>
Sonstiges	5,10–7,00	5,00–6,75	4,50–8,00	4,50–7,75
<b>gewichteter Durchschnitt</b>	<b>5,88%</b>	<b>5,73%</b>	<b>6,31%</b>	<b>6,24%</b>

<sup>1</sup> Kapitalisierungsraten/Diskontierungsraten; Quelle: Immobiliengutachten Savills 2024, 2023



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um zum Beispiel 50 Basispunkte nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 5,2% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,0%) unter bis rund 6,2% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,8%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2024. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 13.080 (Vorjahr: TEUR 13.250) verschlechtern oder um rund TEUR 15.450 (Vorjahr: TEUR 15.260) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5% nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 5,2% (Vorjahr: 4,9%) unter oder rund 5,2% (Vorjahr: 4,7%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2024. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 13.040 (Vorjahr: TEUR 12.870) verschlechtern oder um rund TEUR 13.000 (Vorjahr: TEUR 12.390) verbessern.

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

in TEUR	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Zeitwert am 01.01.2024</b>	<b>57.470</b>	<b>206.380</b>	<b>263.850</b>
Zugänge Immobilien	8.131	748	8.880
Abgänge	0	- 4.013	- 4.013
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	248	248
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 3.431	- 7.284	- 10.715
<b>Zeitwert am 31.12.2024</b>	<b>62.170</b>	<b>196.080</b>	<b>258.250</b>
<b>Zeitwert am 01.01.2023</b>	<b>60.400</b>	<b>227.370</b>	<b>287.770</b>
Zugänge Immobilien	437	578	1.015
Abgänge	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 3.367	- 21.568	- 24.935
<b>Zeitwert am 31.12.2023</b>	<b>57.470</b>	<b>206.380</b>	<b>263.850</b>

Zum 31. Dezember 2024 besteht das Gesamtportfolio, welches als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wird, aus 20 (Vorjahr: 20) Objekten.

In der Berichtsperiode wurde aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilie in Osnabrück veräußert.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

Die Zugänge in der Berichtsperiode weisen neben den nachträglichen Herstellungskosten (CapEx) auch den Erwerb einer Immobilie in Wismar aus.

Der Bestand der Immobilien ist zum Teil mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2024 insgesamt in Höhe von TEUR 5.662 (Vorjahr: TEUR 5.245). TEUR 5.171 entfallen hiervon auf vertragliche Verpflichtungen für Investitionen in den Parkplatz und in das Gebäude im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mieters Kaufland in Lutherstadt Wittenberg.

**1.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN  
UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen und Vermögenswerten zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2024 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2024 Netto	31.12.2023 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2023 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.145	-1.546	2.599	4.063	-1.411	2.652
<b>Gesamtforderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4.145</b>	<b>-1.546</b>	<b>2.599</b>	<b>4.063</b>	<b>-1.411</b>	<b>2.652</b>
Aktivierung von Mietanreizen	992	0	992	653	0	653
Umsatzsteuer	4	0	4	24	0	24
Steuererstattungsansprüche	153	0	153	91	0	91
Übrige	144	0	144	103	0	103
<b>Gesamt sonstige Vermögenswerte</b>	<b>1.293</b>	<b>0</b>	<b>1.293</b>	<b>871</b>	<b>0</b>	<b>871</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.438</b>	<b>-1.546</b>	<b>3.892</b>	<b>4.934</b>	<b>-1.411</b>	<b>3.523</b>

Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden anhand einer Provisionsmatrix dargestellt. Für die Bestimmung der erforderlichen Risikovorsorge verwendet FVR-AG diese Matrix in Abhängigkeit der Fälligkeit bzw. Überfälligkeit der einzelnen Forderungen. Die Werthaltigkeit der Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, mietfreie Zeiten und FF&E-Zuschüsse) wurde nach IAS 36

beurteilt und daraufhin gab es im Berichtsjahr sowie Vorjahr keine Auflösungen. Die Provisionsmatrix wurde basierend auf historischen Erfahrungswerten und aktuellen Erwartungen aufgestellt und wird zu jedem Stichtag aktualisiert. Die Steuererstattungsansprüche bestehen aus Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

Auf dieser Grundlage ergeben sich zum Berichtsstichtag die folgenden Wert-  
änderungsquoten.

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig <sup>1</sup>	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote 2024	4 %	20 %	21 %	41 %
Ausfallquote 2023	6 %	9 %	35 %	42 %

<sup>1</sup> Die den Wertminderungen zugrunde liegenden Bruttoforderungen der Altersgruppe 91-180 Tage werden durch Guthaben von Mietern i. H. v. TEUR 51 gemindert. Daher liegt die errechnete Ausfallquote in Bezug auf die Bruttoforderungen deutlich über der Quote des Vorjahres.

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

Fälligkeit in Tagen /in TEUR	Bruttobuchwert <sup>1</sup>	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikoversorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte 2024
0-90 Tage	825	- 36	789
91-180 Tage	38	- 8	30
181-360 Tage	207	- 43	164
über 360 Tage	537	- 221	316
<b>Gesamt</b>	<b>1.607</b>	<b>- 308</b>	<b>1.299</b>

<sup>1</sup> In den Werten sind TEUR 93 Guthaben enthalten, die nicht zu einer Wertberichtigung führen. Zudem sind die Forderungen, die separat einzelwertberichtigt wurden, nicht enthalten.

Neben den in der Provisionsmatrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR -1.238 (Vorjahr: TEUR -897). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet.

Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 1.807 (Vorjahr: TEUR 1.268). Die größten Einzelwertberichtigungen entfallen hierbei auf einen insolventen Gastronomie-Mieter in Rostock (TEUR -362; Vorjahr: TEUR -183), den Mieter Mein Real in Querfurt, der sich ebenfalls in einem Insolvenzverfahren befindet (TEUR -277; Vorjahr: TEUR -240) sowie einen ebenfalls insolventen Büromieter in Rostock (TEUR -193; Vorjahr: TEUR -82).

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 503) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da dies aus Sicht des Konzerns nicht als wesentlich erachtet wird. Zudem enthalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 597), auf die keine Wertberichtigungen gebildet wurden, da dies aus Sicht des Konzerns ebenfalls nicht als wesentlich erachtet wird.

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

Überleitung Wertberichtigungen in TEUR	2024	2023
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Beginn der Periode</b>	<b>1.411</b>	<b>853</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	643	692
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	0	-52
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	-509	-83
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Ende der Periode</b>	<b>1.546</b>	<b>1.411</b>

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

#### 1.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 20.542 (Vorjahr: TEUR 22.797) betreffen Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Davon ist ein Betrag in Höhe von TEUR 18.363 in den Tochtergesellschaften der FVR-AG enthalten.

In den liquiden Mitteln des Konzerns ist zum 31. Dezember 2024 ein Betrag in Höhe von TEUR 380 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 289). Ein weiterer Betrag über TEUR 3.229 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung und Aufvalutierung des Darlehens zur CapEx-Finanzierung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 2.827). Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Abwertungsbedarf.

Zum 31. Dezember 2024 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wurden alle Covenants eingehalten.

#### 1.5 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

### 2. Passiva

#### 2.1 EIGENKAPITAL

##### Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 28.220.646 hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das Gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 hielt die FVR-AG unverändert 81.310 (Vorjahr: 81.310) eigene Aktien, im Umlauf befinden sich damit 14.029.013 Aktien (Vorjahr: 14.029.013 Aktien).

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## Genehmigtes Kapital 2020

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

in Tausend Stück	2024	2023
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>14.110</b>	<b>14.110</b>
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>14.110</b>	<b>14.110</b>

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

## Bedingtes Kapital 2020

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

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

gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde das Bedingte Kapital 2020 nicht genutzt.

## Kapitalrücklage

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

## Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2024 beläuft sich auf TEUR 13.215 (Vorjahr: TEUR 16.850). Die Gewinnrücklage besteht aus dem Ergebnisvortrag und dem Jahresergebnis.

## Bilanzgewinn nach HGB

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2024 wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Das sind EUR 3.507.253,25. Der verbleibende Jahresüberschuss aus dem Jahr 2023 von EUR 90.536,60 wurde als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2025 vorschlagen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,27 (Vorjahr: EUR 0,25) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie, insgesamt also EUR 3.787.833,51 (Vorjahr: EUR 3.507.253,25), auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss aus dem Jahr 2024 in Höhe von EUR 75.060,04 (Vorjahr: EUR 90.536,60) auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.787.833,51 (Vorjahr: EUR 3.507.253,25) entspricht rund 98,06 % (Vorjahr: 97,48 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

## Eigene Anteile

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2020 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Von diesem Beschluss wurde bis zum Stichtag kein

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Gebrauch gemacht, die 81.310 eigenen Anteile haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Anzahl der eigenen Aktien stellt sich wie folgt dar:

in Stück	2024	2023
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>81.310</b>	<b>81.310</b>
Veränderung	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>81.310</b>	<b>81.310</b>

## 2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

in TEUR	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 10	BBV 14	<b>Gesamt</b>
<b>Stand am 1. Januar 2023</b>	<b>12.705</b>	<b>3.168</b>	<b>14.152</b>	<b>20.759</b>	<b>29.581</b>	<b>80.364</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 726	- 161	- 573	- 2.091	- 1.535	- 5.086
Zugang/Abgang	- 54	0	- 12	- 100	- 465	- 631
Auszahlungen	- 890	- 171	- 520	0	- 1.045	- 2.626
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>11.035</b>	<b>2.835</b>	<b>13.047</b>	<b>18.568</b>	<b>26.535</b>	<b>72.021</b>
Ergebnisanteil – Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 1.988	115	740	753	2.093	1.713
Zugang/Abgang	- 41	- 10	- 47	- 59	- 333	- 489
Auszahlungen	- 530	- 171	0	0	- 1.525	- 2.227
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>8.477</b>	<b>2.769</b>	<b>13.740</b>	<b>19.262</b>	<b>26.771</b>	<b>71.018</b>

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 2.3 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2024 sowie zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	30.434	54.942
Variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten	0	4.014
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>30.434</b>	<b>58.956</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	36.615	10.630
Variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten	0	328
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>36.615</b>	<b>10.958</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>67.049</b>	<b>69.914</b>

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns mit TEUR 67.049 (Vorjahr: TEUR 69.914) sind aufgrund von planmäßigen sowie einer außerplanmäßigen Tilgung zurückgegangen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind TEUR 36.615 (Vorjahr: TEUR 10.958) innerhalb eines Jahres fällig.

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

Alle anderen Darlehen sind festverzinslich. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beträgt 1,94 % per annum (Vorjahr: 1,30 % per annum) und die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2,56 Jahre (Vorjahr: 2,71 Jahre). Die Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>69.914</b>
Zinsabgrenzung	51
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.916
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>67.049</b>

in TEUR	
<b>Stand am 31. Dezember 2022</b>	<b>73.384</b>
Zinsabgrenzung	70
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-3.539
<b>Stand am 31. Dezember 2023</b>	<b>69.914</b>

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 67.049 (Vorjahr: TEUR 69.914) grundpfandrechtl. gesichert. Daneben sind bei allen finanzierten Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

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

## 2.4 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.693	1.743
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.693</b>	<b>1.743</b>
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	846	1.027
Grunderwerbsteuer	447	0
Kreditorische Debitoren	355	249
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	168	251
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	136	316
Erhaltene Anzahlungen	93	0
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	80	91
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	30	0
Zinsverbindlichkeiten	0	81
Übrige	94	179
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>2.249</b>	<b>2.194</b>
Steuerverbindlichkeiten	5	0
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.947</b>	<b>3.937</b>

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Die Grunderwerbsteuern in Höhe von TEUR 447 resultieren aus dem Kauf des Objekts Wismar.

Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern TEUR 846 (Vorjahr: TEUR 1.027).

### 3. Leasingverhältnisse

Die Fälle, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, liegen in sehr geringem Umfang vor. Dies betrifft die Anmietung von Büroräumen in Langen mit TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 23) pro Jahr.

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

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

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

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

#### 3.1 LEASINGVERHÄLTNISSE AUS VERMIETUNG

in TEUR	2024	2023
Innerhalb eines Jahres	17.917	19.198
Innerhalb des zweiten Jahres	14.118	17.164
Innerhalb des dritten Jahres	11.748	12.809
Innerhalb des vierten Jahres	8.600	10.367
Innerhalb des fünften Jahres	6.638	7.281
Nach mehr als fünf Jahren	39.826	41.796
<b>Zukünftige Mieterträge, gesamt</b>	<b>98.847</b>	<b>108.615</b>

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

#### 4. Haftungsverhältnisse

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2024 – wie auch im Vorjahr – keine Haftung aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB.

Es bestehen Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 106.690 (Vorjahr: TEUR 101.949). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 183.710 (Vorjahr: TEUR 185.030). Der Vorstand schätzt die Inanspruchnahme als sehr gering ein.

#### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in TEUR	2024	2023
Innerhalb eines Jahres	3.939	2.845
Zwischen einem und fünf Jahren	1.724	2.400
<b>Gesamt</b>	<b>5.662</b>	<b>5.245</b>

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2024 insgesamt in Höhe von TEUR 5.662 (Vorjahr: TEUR 5.245). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Ein Großteil entfällt hierbei auf eine Modernisierungsmaßnahme in der Liegenschaft in Lutherstadt Wittenberg im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietvertrags mit dem Mieter Kaufland in Höhe von TEUR 5.171.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.176 (Vorjahr: TEUR 734). TEUR 662 entfallen hierbei auf die Liegenschaft in Lutherstadt Wittenberg insbesondere aufgrund der Modernisierungsmaßnahme Kaufland.



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## F. Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

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

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	2024		2023	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	4.708	- 60	4.321	- 502
Tochterunternehmen	19.986	3.866	19.901	- 10.202
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>24.694</b>	<b>3.806</b>	<b>24.222</b>	<b>- 10.704</b>
Ergebniswirksame Konsolidierungen	- 28		- 23	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	- 950		- 998	
Nettozinsaufwand	- 861		- 881	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 1.713		5.086	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>254</b>		<b>- 7.520</b>	

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

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

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2024**

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Mieterträge	4.025	600	2.318	1.848	5.228	5.632	15.626	0	19.651
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	683	293	396	322	1.118	2.232	4.360	0	5.043
<b>Segmentumsätze</b>	<b>4.708</b>	<b>893</b>	<b>2.714</b>	<b>2.170</b>	<b>6.346</b>	<b>7.864</b>	<b>19.986</b>	<b>0</b>	<b>24.694</b>
Betriebskosten und Nebenkosten	-973	-374	-535	-616	-1.620	-2.443	-5.588	0	-6.561
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	-354	-168	-314	-152	-812	-642	-2.087	-493	-2.935
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-50	-40	-68	-221	-170	-123	-622	-181	-853
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	41	39	-11	-170	-126	-298	-566	646	121
Gewinn aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	0	-4	0	-4	0	-4
Bewertungsgewinne	0	0	0	0	0	248	248	0	248
Bewertungsverluste	-3.431	-27	-162	-5.942	-1.371	0	-7.502	0	-10.933
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-60</b>	<b>323</b>	<b>1.625</b>	<b>-4.931</b>	<b>2.244</b>	<b>4.606</b>	<b>3.866</b>	<b>-28</b>	<b>3.778</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-951	0	0	0	0	0	0	0	-951
Übriges Beteiligungsergebnis	2.748	0	0	0	0	0	0	-2.748	0
Nettozinsaufwand	160	-52	-179	-67	-591	-135	-1.024	3	-861
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	-1.713	-1.713
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0	0	1	1
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.897</b>	<b>270</b>	<b>1.446</b>	<b>-4.998</b>	<b>1.653</b>	<b>4.471</b>	<b>2.842</b>	<b>-4.485</b>	<b>254</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2023**

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten	Vermögens- werte	Verbindlich- keiten
Direktinvestitionen	65.104	- 1.317	66.338	- 782
Tochterunternehmen	217.374	- 2.547	223.655	- 3.085
<b>Segmentvermögen/ Segmentsschulden, gesamt</b>	<b>282.478</b>	<b>- 3.864</b>	<b>289.993</b>	<b>- 3.866</b>
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/ Konsolidierung	237	286.578	209	294.068
<b>Konzernvermögen/ Konzernsschulden, gesamt</b>	<b>282.714</b>	<b>282.714</b>	<b>290.202</b>	<b>290.202</b>

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2024**

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Sachanlagen	6	24	0	0	0	0	24	0	29
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.170	7.290	28.530	24.810	53.850	81.600	196.080	0	258.250
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267	200	65	467	570	1.031	2.332	0	2.599
Ertragsteuerforderungen	102	1	6	31	2	10	51	0	153
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	-0	0
Sonstige Vermögenswerte	380	86	153	7	247	268	761	0	1.140
Liquide Mittel	2.180	61	2.200	3.733	9.280	2.852	18.126	237	20.542
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>65.104</b>	<b>7.661</b>	<b>30.954</b>	<b>29.048</b>	<b>63.949</b>	<b>85.761</b>	<b>217.374</b>	<b>237</b>	<b>282.714</b>
Anteile an Tochterunternehmen	34.360	0	0	0	0	0	0	-34.360	0
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>99.464</b>	<b>7.661</b>	<b>30.954</b>	<b>29.048</b>	<b>63.949</b>	<b>85.761</b>	<b>217.374</b>	<b>-34.123</b>	<b>282.714</b>
Rückstellungen	-17	0	0	0	0	0	0	0	-17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-492	-67	-136	-200	-323	-451	-1.177	-24	-1.693
Sonstige Verbindlichkeiten	-808	-3	-132	-53	-361	-820	-1.370	-76	-2.254
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-1.317</b>	<b>-70</b>	<b>-268</b>	<b>-253</b>	<b>-685</b>	<b>-1.271</b>	<b>-2.547</b>	<b>-100</b>	<b>-3.964</b>
Minderheitsanteile	0	-2.769	-13.740	-8.477	-19.263	-26.770	-71.018	0	-71.018
Finanzverbindlichkeiten	-3.327	-1.234	-4.048	-7.518	-21.783	-29.140	-63.722	0	-67.049
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-4.644</b>	<b>-4.073</b>	<b>-18.056</b>	<b>-16.247</b>	<b>-41.730</b>	<b>-57.181</b>	<b>-137.287</b>	<b>-100</b>	<b>-142.032</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2024</b>	<b>94.820</b>	<b>3.588</b>	<b>12.898</b>	<b>12.800</b>	<b>22.219</b>	<b>28.580</b>	<b>80.086</b>	<b>-34.224</b>	<b>140.683</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2024**

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Lang	3.180	1.148	3.686	7.062	15.358	0	27.254	0	30.434
Kurz	148	86	361	456	6.424	29.140	36.468	0	36.615
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.328</b>	<b>1.234</b>	<b>4.048</b>	<b>7.518</b>	<b>21.783</b>	<b>29.140</b>	<b>63.722</b>	<b>0</b>	<b>67.050</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN 2023**

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Sachanlagen	8	24	0	0	0	0	24	0	32
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	57.470	7.270	28.620	30.700	58.490	81.300	206.380	0	263.850
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	180	367	133	420	740	812	2.472	0	2.652
Ertragsteuerforderungen	47	2	6	27	0	8	43	0	91
Finanzielle Vermögenswerte	10	0	0	0	0	0	0	-10	0
Sonstige Vermögenswerte	267	62	215	1	153	82	513	0	780
Liquide Mittel	8.355	657	878	4.996	4.117	3.574	14.223	219	22.797
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>66.338</b>	<b>8.382</b>	<b>29.852</b>	<b>36.145</b>	<b>63.499</b>	<b>85.777</b>	<b>223.655</b>	<b>209</b>	<b>290.202</b>
Anteile an Tochterunternehmen	34.356	0	0	0	0	0	0	-34.356	0
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>100.694</b>	<b>8.382</b>	<b>29.852</b>	<b>36.145</b>	<b>63.499</b>	<b>85.777</b>	<b>223.655</b>	<b>-34.147</b>	<b>290.202</b>
Rückstellungen	-12	0	0	0	0	0	0	0	-12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-459	-217	-105	-279	-429	-250	-1.279	-5	-1.743
Sonstige Verbindlichkeiten	-311	-35	-82	-234	-301	-1.154	-1.805	-77	-2.194
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-782</b>	<b>-251</b>	<b>-187</b>	<b>-513</b>	<b>-730</b>	<b>-1.404</b>	<b>-3.085</b>	<b>-82</b>	<b>-3.949</b>
Minderheitsanteile	0	-2.835	-13.047	-11.035	-18.568	-26.535	-72.021	0	-72.021
Finanzverbindlichkeiten	-3.512	-1.627	-4.393	-7.965	-22.812	-29.605	-66.403	1	-69.914
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-4.294</b>	<b>-4.714</b>	<b>-17.628</b>	<b>-19.513</b>	<b>-42.110</b>	<b>-57.544</b>	<b>-141.508</b>	<b>-82</b>	<b>-145.884</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2023</b>	<b>96.401</b>	<b>3.668</b>	<b>12.224</b>	<b>16.632</b>	<b>21.389</b>	<b>28.233</b>	<b>82.147</b>	<b>-34.229</b>	<b>144.318</b>



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

**FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2023**

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## G. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

#### FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

#### ZINSRISIKO

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

Im Januar 2022 wurde ein variables Darlehen im Teilkonzern FVR-AG um weitere zwei Jahre verlängert. Dieses Darlehen wurde in ein Festzinsdarlehen umgewandelt. Dabei wurde ein Zinssatz von 4,85 % festgelegt, welcher im April 2024 in Kraft trat. Im Jahr 2024 wurden drei Darlehen prolongiert. Dabei handelte es sich um ein Darlehen über EUR 8,4 Mio. zu 4,70 % (fix), das für fünf Jahre verlängert wurde, und um zwei weitere, die jeweils um drei Jahre prolongiert werden konnten: eines über



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

EUR 1,3 Mio. zu 4,85% (fix) und eines über EUR 4,3 Mio. zu 4,97% (fix). Darüber hinaus konnte für ein Darlehen, das am 31. Dezember 2024 mit EUR 3,5 Mio. valutiert und am 30. September 2025 fällig wird, eine Anschlussfinanzierung über vier Jahr abgeschlossen werden.

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

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

Die Zinsen sind 2024 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Da bei höheren Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien grundsätzlich fallen und umgekehrt, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien sowie auf die Immobilienverkäufe.

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

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

## KREDITRISIKO

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Bei der FVR-AG bestehen keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken.

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 686 (Vorjahr: TEUR 662). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf [Abschnitt E.1.3](#) verwiesen.

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

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

## LIQUIDITÄTSRISIKO

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





**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2025 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

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

**31.12.2024**

in TEUR	Fällig inner- halb 1 Jahr	Fällig zw. 1-2 Jahren	Fällig zw. 2-5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	0	71.018	0	0
Finanzverbindlichkeiten	37.904	2.706	19.296	12.937
Rückstellungen	17	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.693	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.254	0	0	0
<b>Fälligkeiten, gesamt</b>	<b>41.868</b>	<b>73.724</b>	<b>19.296</b>	<b>12.937</b>

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

Verbindlichkeiten aus Minderheitsanteilen werden zum Abschlussstichtag aus ungekündigten Kommanditeinlage werden in der Konzernbilanz als mittelfristig ausgewiesen, da eine Erfüllung binnen zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag weder erwartet wird noch verlangt werden kann (IAS 1.69). Sofern zum Abschlussstichtag keine wirksame Kündigung durch den Minderheitsgesellschafter erfolgt ist, kann diese erst zum nachfolgenden Abschlussstichtag ausgesprochen werden. Das Auseinandersetzungsguthaben ist wiederum erst sechs Monate nach seiner

verbindlichen Feststellung (auf den Kündigungsstichtag) zur Auszahlung fällig. Somit ist aus am Abschlussstichtag ungekündigten Kommanditeinlagen frühestens 18 Monate nach dem Abschlussstichtag eine Auszahlung fällig.

**31.12.2023**

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

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

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

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

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

**31.12.2024**

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.599	2.599
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.542	20.542
<b>Passiva</b>			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	71.018	71.018
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	67.049	61.998
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.693	1.693
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.254	2.254

**31.12.2023**

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2024

in TEUR	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen/ Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
<b>Aktiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	387	0	387
<b>Passiva</b>			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.247	0	- 1.247

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2023

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

## 2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

### NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt (DEMIRE), besitzt einen Stimmrechtsanteil von 84,35 % (das entspricht 11.901.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed). Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2024 von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Die AEPF III 15 und die Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken) sind durch einen Stimmbindungsvertrag verbunden. Die Gesellschaft wird auf dessen Grundlage gemeinsam von AEPF III 15 und damit letztlich Apollo Global Management Inc. und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe im Wege der Mehrmütterherrschaft gemäß § 17 Abs. 1 AktG beherrscht. Der Konzernabschluss der DEMIRE AG ist der größte und die FVR-AG der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Im Jahr 2024 hat die DEMIRE AG auf Wunsch ihrer Anleihegläubiger eine luxemburgische Holding-Struktur implementiert. 89,9 % der Anteile an der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG bis FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG wurden zunächst in die am 1. Oktober 2024 gegründete DEMIRE Holding 15 SCSp zu Marktwerten eingebracht. Sodann wurden die Anteile in die DEMIRE Holding 17 SCSp, DEMIRE Holding 18 SCSp bzw. DEMIRE Holding 19 SCSp, alle gegründet am 18. Oktober 2024, als Sicherheit für die DEMIRE AG-Anleihe eingebracht.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

### BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

In der Berichtsperiode wurde eine Immobilie in Wismar von der Muttergesellschaft DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu marktüblichen Konditionen erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel fand zum 31. Dezember 2024 statt. Der Kaufpreis der Immobilie betrug TEUR 7.450.

### Geschäftsbesorgungs- und Umlageverträge

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

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

Für das Geschäftsjahr 2024 hat die Fair Value REIT-AG aus diesem Vertrag Aufwendungen in Höhe von TEUR 232 getätigt. Hieraus bestanden zum 31. Dezember 2024 keine Verbindlichkeiten. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Zwischen der DEMIRE und der Fair Value wurde am 6. November 2019 ein Vertrag, am 25. Juni 2020 ein erster Nachtrag, sowie am 19. Januar 2022 ein zweiter Nachtrag über die Abrechnung und Aufwandsbeteiligung (Umlagevertrag) über die monatlichen Gehaltsaufwendungen der Vorstände geschlossen. Diese Verträge beinhalten die Umlage von Herrn Tim Brückner für Vorstandsfunktionen in Höhe von 30% der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen sowie für Frau Gertraud Kälbli in Höhe von 78,5% der fixen Gehaltsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2024 sind bei der Gesellschaft Aufwendungen aus Umlagen für Vorstandstätigkeit in Höhe von TEUR 160 angefallen. Die Verbindlichkeiten gegenüber der DEMIRE waren zum 31. Dezember 2024 ausgeglichen. Es bestanden zum 31. Dezember 2024 keine sonstigen Forderungen gegen die DEMIRE. Zum 31. Dezember 2024 bestanden außerdem noch Forderungen aus Umsatzsteuer-Organschaft gegen die DEMIRE in Höhe von TEUR 0 und Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 38.

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

Die Verträge laufen auf unbestimmte Zeit und können mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Als jährliche Basisvergütung wurden 3,5% der mietvertraglich geschuldeten jährlichen Nettomieten vereinbart. Darüber hinaus wurden erfolgsabhängige Vergütungen bei Neuvermietung ohne Makler in Höhe von 3,5%, bei Neuabschluss eines Mietvertrags mit Makler in Höhe von 1,75% der geschuldeten Nettokaltmiete auf die jeweilige Laufzeit vereinbart. Bei Verlängerung eines Mietvertrags erhält die DEMIRE ebenfalls eine Vergütung von 1,75% der geschuldeten Nettokaltmiete auf die mietvertraglich vereinbarte Verlängerung.

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

Bei der Fair Value entstanden im Berichtsjahr aus den vorgenannten Verträgen folgende Aufwendungen:

in TEUR	
Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG	67
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	175
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	193
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	69
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	13

Zum 31. Dezember 2024 bestanden noch Forderungen der DEMIRE gegen die BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6, gegen die BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 20, gegen die BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 42, gegen die IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG in Höhe von TEUR 8 sowie gegen die IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG in Höhe von TEUR 2.

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

Am 31. August 2016 wurde zwischen der DEMIRE und der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG ein Mietvertrag über Räumlichkeiten über eine Gesamtfläche von 1.275,63 m<sup>2</sup> in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen. Die Miete beträgt EUR 10,34/m<sup>2</sup> und entspricht der marktüblichen Miete im Objekt. Aus diesem Mietvertrag hat die BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG Erträge in Höhe von TEUR 255 erwirtschaftet.

Am 12. April 2022 wurde zwischen der DEMIRE AG und der FVR-AG ein Untermietvertrag über Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von 131 m<sup>2</sup> in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen, da der Sitz der FVR-AG nach Frankfurt am Main verlegt wurde. Die Miete beträgt EUR 8,50/m<sup>2</sup> und entspricht der marktüblichen Miete im Objekt, die auch von der DEMIRE AG als Hauptmieter bezahlt wird. Aus diesem Untermietvertrag sind bei der FVR-AG im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 23 angefallen.

### 3. Honorar des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	283	273
Davon für das Vorjahr	25	8
Andere Bestätigungsleistungen	17	16
<b>Honorare, gesamt</b>	<b>300</b>	<b>289</b>

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 4. Vorstand und Aufsichtsrat

### 4.1. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit 1. April 2023)

Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände, Herrn Brückner und Frau Kälbli, erfolgte mit Wirkung der jeweiligen Umlageverträge gemäß den abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE. Die dort geregelten Gehaltsaufwendungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 78,5 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 22 % von der DEMIRE getragen. Der Umlageanteil 2023 für Herrn Kevin Fuhr betrug 50 %. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung ist nicht Gegenstand der Umlagevereinbarung und wird daher von der Gesellschaft nicht, auch nicht anteilig, gezahlt.

in TEUR	2024	2023
<b>Tim Brückner</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 30 %	90	90
<b>Gertraud Kälbli</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 78,5 %	70	53
<b>Kevin Fuhr</b>		
Feste Vergütungen/Umlage Feste Vergütungen DEMIRE 50 %	0	18
<b>Vorstandsvergütung, gesamt</b>	<b>160</b>	<b>161</b>

<sup>1</sup> Der gemittelte Satz betreffend den Anteil 2023 beträgt 59 %.

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

### 4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR48 (Vorjahr: TEUR46) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen	
<b>Frank Hölzle</b>	Vorsitzender seit 01.12.2017	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz	
			seit 02/2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	
			seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen	
			seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der RankingCoach international GmbH, Köln	
			seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz	
			seit 09/2019 Mitglied des Beirats der sevDesk GmbH, Offenburg	
			seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Residential Properties AG, Basel/Schweiz	
<b>Prof. Dr. Alexander Goepfert</b>	stellv. Vorsit- zender	01.01.2023 bis 03.07.2024	seit 07/2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken	
			seit 02/2023 Mitglied im Beirat der KUGU-Home GmbH, Berlin	
			seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der Ferrina AG, Liechtenstein	
			von 01/2023 bis 04/2024	Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
			seit 10/2017	Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln
			seit 11/2023	Vorsitzender des Praxisbeirats des Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt
			seit 11/2010	Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln
<b>Barbara Deisenrieder</b>	Unterneh- mensberater	25.06.2020	seit 05/2005 Vizepräsident des Instituts der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	
			seit 02/2021	Geschäftsführer Darius Invest Frankfurt GmbH, Düsseldorf
			seit 06/2013	Mitglied des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
			von 01/2016 bis 12/2021	Mitglied des Beirats, DV Immobilien Gruppe, Regensburg
			seit 06/2018	stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
			seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg	
<b>Frank Nickel</b>	stellv. Vorsit- zender	03.07.2024	seit 04/2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	
			seit 06/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln	

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## 5. Ereignisse nach dem Stichtag

Aus einem außergerichtlich beigelegtem Rechtsverfahren flossen der Fair Value REIT-AG im März 2025 Barmittel von EUR 567.000 zu.

Weitere Ereignisse, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von relevanter Bedeutung für den Geschäftserfolg sind, traten nach dem Berichtsstichtag nicht ein.

## 6. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 27. Januar 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 19. März 2025

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli  
(Vorstand)



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

**COMPLIANCE** 120

**IMPRESSUM** 137

## Anlage

### GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

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

---

☰

<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns und der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 19. März 2025

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli  
(Vorstand)



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 53

Konzernbilanz 54

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 56

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 57

Konzernkapitalflussrechnung 58

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 59

Konzernanhang 60

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter 110

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 111

Vermerk über die Prüfung  
des Vergütungsberichts nach  
§ 162 Abs. 3 AktG 119

COMPLIANCE 120

IMPRESSUM 137

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

– entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

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

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 258,3 Mio. (91,4% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte

Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR –10,5 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie zum Beispiel die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den [> Abschnitten C.](#) und [> E.1.2](#) des Konzernanhangs enthalten.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- den im Abschnitt „Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft“ des Konzernlageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, für den zusätzlich auch der Aufsichtsrat verantwortlich ist
- die im Abschnitt „Risikobericht“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

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

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

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

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

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

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

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

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

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

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

<p></p> <p><b>OBJEKTÜBERSICHT</b> 2</p> <p><b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b> 7</p> <p><b>KONZERNABSCHLUSS</b> 53</p> <p>Konzernbilanz 54</p> <p>Konzerngewinn- und -verlustrechnung 56</p> <p>Konzerngesamt- ergebnisrechnung 57</p> <p>Konzernkapitalflussrechnung 58</p> <p>Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 59</p> <p>Konzernanhang 60</p> <p>Versicherung der gesetzlichen Vertreter 110</p> <p>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 111</p> <p>Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG 119</p> <p><b>COMPLIANCE</b> 120</p> <p><b>IMPRESSUM</b> 137</p>	<p>Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.</li> <li>— erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.</li> <li>— 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.</li> <li>— ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder,</li> </ul>	<p>falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.</li> <li>— planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.</li> <li>— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.</li> <li>— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.</li> </ul>
---	--	--

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

#### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Fair Value REIT\_AG\_KA+KLB\_ESEF-2024-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

<hr/>	
	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>
<hr/>	

## GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

## VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

---

## ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Christiane Lawrenz.

Berlin, den 19. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz  
Wirtschaftsprüferin

ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
Konzernbilanz	54
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	56
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	57
Konzernkapitalflussrechnung	58
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	59
Konzernanhang	60
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	110
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	119
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

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

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER UND DES AUFSICHTSRATS

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

### VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

Berlin, den 19. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz  
Wirtschaftsprüferin

ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer

# COMPLIANCE

Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135



	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

## AUFSICHTSRAT

**Frank Hölzle**

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 9/2017

Bestellung bis zur Hauptversammlung 2029

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

- seit 07/2015 CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
- seit 02/2017 stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
- seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
- seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
- seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
- seit 09/2019 Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
- seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel/Schweiz
- seit 07/2021 Mitglied im Aufsichtsrat der Evana AG, Saarbrücken
- seit 02/2023 Mitglied im Beirat der KUGU Home GmbH, Berlin
- seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der Ferrina AG, Liechtenstein

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

Aufsichtsrat und Vorstand 121

Bericht des Aufsichtsrats 125

Erklärung zur  
Unternehmensführung 127

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 134

Methodik der  
Immobilienbewertung 135

**IMPRESSUM** 137

**Frank Nickel**  
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 3. Juli 2024)

Aufsichtsrat seit 07/2024  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2029

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

— seit 08/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der Proximus Real Estate AG, Köln

— seit 04/2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

Frank Nickel (geb. 1959) wurde zum 3. Juli 2024 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Zugleich ist er seit 3. April 2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Bereits seit September 2022 beriet Herr Nickel die DEMIRE als Senior Advisor. Von 2016 bis 2019 war Frank Nickel Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) in Wien. Zuvor arbeitete er von 2013 bis 2015 als Vorstandsvorsitzender von Cushman & Wakefield Deutschland in Frankfurt und war Vorsitzender der Corporate Finance Business Unit von EMEA Cushman & Wakefield. In beiden Positionen sammelte er umfangreiche Erfahrung in der strategischen Neuausrichtung von Immobiliengesellschaften. In den Jahren 2006 bis 2012 war Herr Nickel als Managing Director bei der Deutschen Bank in Frankfurt tätig. Zuvor arbeitete er unter anderem bei Fortress Investment Group Germany und der Commerzbank.

**Prof. Dr. Alexander Goepfert**  
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 3. Juli 2024)

Aufsichtsrat seit 01/2023  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2024

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

— von 01/2023 bis 04/2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

— seit 10/2017 Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln

— seit 02/2021 Geschäftsführer DARIUS GmbH & Co. KG

— seit 11/2023 Vorsitzender des Praxisbeirats des Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt

— seit 11/2010 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln

— seit 07/2005 Vizepräsident des Instituts der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw), Frankfurt

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

Aufsichtsrat und Vorstand 121

Bericht des Aufsichtsrats 125

Erklärung zur  
Unternehmensführung 127

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 134

Methodik der  
Immobilienbewertung 135

**IMPRESSUM** 137

**Barbara Deisenrieder**  
(Mitglied des Aufsichtsrats)

Aufsichtsrat seit 06/2020  
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2029

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

- seit 06/2013 Mitglied des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
- seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
- seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg

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



---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## VORSTAND

### Tim Brückner (Vorsitzender)

Erstmals bestellt am 20. Mai 2019  
Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2026

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

### Gertraud Kälbli (Vorstand)

Erstmals bestellt am 1. April 2023  
Laufende Bestellung bis zum 31. Dezember 2026

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



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ, trotz der sich eintrübenden wirtschaftlichen Entwicklung, erneut sehr stabil und positiv entwickelt, sodass wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von EUR 0,27 je Aktie vorschlagen können.

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

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

### ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 fanden elf Aufsichtsratssitzungen statt. Drei Sitzungen wurden als virtuelle Sitzungen durchgeführt und eine Sitzung fand in Präsenz statt. Sieben Beschlüsse hat der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Geschäftsordnung schriftlich im Umlaufverfahren gefasst. Die drei Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Aufsichtsratssitzungen 2024, ob virtuell oder in Präsenz, teilgenommen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben jeweils bei den Beschlüssen im Umlaufverfahren mit abgestimmt. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 und den Abschluss zum Halbjahr 2024 festgestellt, den Konzernabschluss 2023 gebilligt und den Vergütungsbericht 2023 verabschiedet. Den Geschäftsbericht 2023 sowie Halbjahresbericht 2024 hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben über alle Geschäfte des Vorstands, welche der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, abgestimmt.

### CORPORATE GOVERNANCE

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem Bericht zur Corporate Governance ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet. Die zuletzt im April 2022 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überprüft. Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 27. Januar 2025 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB wurde vom Vorstand am 27. Januar 2025 abgegeben und auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

## PRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 gewählten Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2024 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 19. März 2025. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, sodass der Aufsichtsrat am 19. März 2025 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

## PRÜFUNG NACH REITG

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

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

Langen, den 19. März 2025

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

## Erklärung zur Unternehmensführung 2024 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

### I. BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2024 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

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

### Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 aus zwei Personen. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

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

### Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2024 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

### Aktienbesitz

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

### Transparenz und Information

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

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

### Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

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

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

Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

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

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

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

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

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

**D.IV. D.11:** „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

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

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

Die rechtzeitige Veröffentlichung der gesetzlich vorgeschriebenen Berichte wird vom Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG überwacht und hat für diesen höchste Priorität. In Ausnahmefällen können jedoch außergewöhnliche Umstände dafür sorgen, dass eine Veröffentlichung nicht binnen des vorgegebenen Zeitraums möglich ist. Eine derartige Situation liegt bei der Fair Value REIT-AG für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 2023 vor, weshalb die Veröffentlichung erst nach Ablauf des 90-tägigen Zeitraums erfolgt. Der Aufsichtsrat geht hier jedoch von einer einmaligen Situation aus.

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

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

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

## II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

Dies erfordert ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Engagement und Kompetenz des gesamten Teams. Der Vorstand begegnet seinen Mitarbeitenden mit Aufmerksamkeit, stellt hohe Anforderungen, gibt Impulse und vermittelt Vertrauen. In der Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden konsequent und zielorientiert umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

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

## III. BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### 1. Vorstand

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

Im Geschäftsjahr 2024 hatte der Vorstand durchgehend zwei Mitglieder. Dies waren Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender) und Frau Gertraud Kälbli.

### 1.1 Arbeitsweise

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

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

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage. Bei wichtigen Anlässen und bei geschäftlichen Angelegenheiten, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können, berichtet der Vorstand dem Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet und unterliegt während seiner Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Der Vorstand darf bei seinen Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Der Vorstand hat

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben unterlag der Vorstand im Geschäftsjahr 2024 – wie auch in den Vorjahren – keinen Interessenkonflikten.

## 2. Aufsichtsrat

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

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

### 2.1 Qualitative Zusammensetzung

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

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

- Branchenkenntnisse
- Strategie- und Managementenerfahrung
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung
- Controlling
- Finanzierung

- Finanz- und Kapitalmarkt
- Portfolio- und Asset-Management
- Recht/Compliance/Corporate Governance
- Risikomanagement
- Nachhaltigkeit/ESG
- IT
- Internationalität

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

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



**OBJEKTÜBERSICHT** 2

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 7

**KONZERNABSCHLUSS** 53

**COMPLIANCE** 120

Aufsichtsrat und Vorstand 121

Bericht des Aufsichtsrats 125

Erklärung zur  
Unternehmensführung 127

Erklärung des Vorstands zur  
Einhaltung der Anforderungen  
des REITG 134

Methodik der  
Immobilienbewertung 135

**IMPRESSUM** 137

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

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

## 2.2 Arbeitsweise

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Selbstbeurteilung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 eine Selbstbeurteilung seiner Tätigkeit entsprechend der Empfehlung D. V. D. 12 des DCGK durchgeführt. Hierfür beurteilten alle Aufsichtsratsmitglieder anhand eines Fragebogens die Tätigkeit des Aufsichtsrats und führten Verbesserungsvorschläge an. Die ausgewerteten Fragebogen wurden sodann vom Aufsichtsrat diskutiert und besprochen, welche Verbesserungsmaßnahmen ergriffen und umgesetzt werden sollen.

## 2.4 Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

### 3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2024 aus drei Mitgliedern: einer Frau und zwei Männern, womit die Zielgröße von 33% eingehalten wird.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2024 aus einem Mann und einer Frau. Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil im Vorstand festgelegt und übertrifft diese im Jahr 2024 deutlich.

Die Fair Value REIT-AG verfügte im Geschäftsjahr 2024 über keine Führungsebene unterhalb des Vorstands. Vorsorglich hat der Vorstand die Zielgröße 0 für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegt.

### 5. Diversität

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

Frankfurt am Main, 27. Januar 2025

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli  
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	53
COMPLIANCE	120
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
IMPRESSUM	137

# ERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUR EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315e HGB zum 31. Dezember 2024 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2024 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2024 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 23. Januar 2025 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

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

Zum 31. Dezember 2024 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf TEUR 258.250. Dies entspricht 92,59 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von TEUR 278.926.

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2024 wurde im Jahr 2024 eine Dividende von EUR 0,25 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Der gesamte Ausschüttungsbetrag betrug EUR 3.507.253,25 und entspricht 97,48 % der Summe aus dem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 3.597.789,85.

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von EUR 0,27 je im Umlauf befindlicher Aktie bzw. EUR 3.787.833,51 auszuschütten, was 96,7 % des Jahresüberschusses 2024 von EUR 3.917.008,61 nach HGB entspricht.

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2020 bis 2024) summierten sich auf EUR 48,7 Mio. und betrug somit 17,4 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum von TEUR 280.002. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2024 keinen Immobilienhandel betrieben.

## § 15 – EIGENKAPITAL (MIND. 45 % DES UNBEWEGLICHEN VERMÖGENS)

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 auf TEUR 211.701. Das entspricht 81,98 % des unbeweglichen Vermögens des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von TEUR 258.250.

## § 19 UND 19A – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

Die Dividende der Fair Value REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.

Fair Value REIT-AG  
Frankfurt am Main, 19. März 2025

Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli  
(Vorstand)

	
<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
Aufsichtsrat und Vorstand	121
Bericht des Aufsichtsrats	125
Erklärung zur Unternehmensführung	127
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134
Methodik der Immobilienbewertung	135
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# METHODIK DER IMMOBILIENBEWERTUNG

## VERFAHREN UND ANNAHMEN

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2024 durchzuführen. Savills ist ein Immobilienberatungsunternehmen und beschäftigt unter anderem Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Registered Valuer) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

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

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

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

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

Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde.“)

Der Marktwert wurde jeweils unter Abzug von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted-Cashflow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen und unter Abzug von geschätzten Abbruchkosten zum angenommenen Liquidationszeitpunkt entspricht. Das Discounted-Cashflow-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird sowie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem Zehnjahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>	stabilisierte Nettoeinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>	
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>	Die Bewertungsparameter sind von Savills im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden:
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>	
Aufsichtsrat und Vorstand	121	
Bericht des Aufsichtsrats	125	Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, objektspezifische Verlängerungsoptionen der bestehenden Mietverträge, Leerstandzeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers (für zum Beispiel größere Sanierungsmaßnahmen), Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.
Erklärung zur Unternehmensführung	127	
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	134	
Methodik der Immobilienbewertung	135	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>	Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

---



<b>OBJEKTÜBERSICHT</b>	<b>2</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>53</b>
<b>COMPLIANCE</b>	<b>120</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>137</b>

# 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](mailto:info@fvreit.de)   
[www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) 

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

## VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender  
Gertraud Kälbli

## AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender  
Frank Nickel, stellvertretender Vorsitzender  
Barbara Deisenrieder

## BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

20. März 2025