



fair value
REIT



LAGEBERICHT UND JAHRES- ABSCHLUSS NACH HGB 2024



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	65
IMPRESSUM	73



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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) ¹	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

¹ Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.539	0	1.331	0
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.539	0	1.236	81
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	701	671	600	560
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 33
Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34
Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65**

IMPRESSUM 73

		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 ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.203	0	0	641
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.251	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	425	39	795	936
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65**

IMPRESSUM 73

		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 ²	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.826	7.735	745	0
Leerstand 31.12.2023	m ²	2.417	4.576	761	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.418	215	1.956	811
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65**

IMPRESSUM 73

		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 ²	7.431	11.808	9.331	10.570
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.085	257	8.115	0
Leerstand 31.12.2023	m ²	1.771	162	0	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	610	1.299	164	1.385
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 49

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 50

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 65

IMPRESSUM 73

		Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28	Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Mecklenburg- Vorpommern, Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15 ¹	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 ²	19.307	2.128	4.974	17.421	191.208
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.344	1.052	0	261	29.135
Leerstand 31.12.2023	m ²	768	1.052	-	261	16.516
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	4.032	132	580	1.448	18.777
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-	

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach §315a HGB	44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 49

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 50

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 65

IMPRESSUM 73

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 m² (Vorjahr: 53.344 m²). 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 m²; 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

**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
Nettomietserträge	15.198	0	0	15.198
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
Betriebsergebnis	2.827	10.689	-46	13.470
Nettozinsaufwand	-861	0	0	-861
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	1.966	10.689	-46	12.609
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.713	-2.882	-29	-4.624
Konzernergebnis nach Steuern	254	7.807	-75	7.986
Konzernergebnis je Aktie	0,02	-	-	0,57



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	19.512	0	0	19.512
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.450	0	0	-1.450
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2.082	0	0	-2.082
Nettomietserträge	15.980	0	0	15.980
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.487	0	0	-2.487
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	-283	0	-208	-490
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition 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
Betriebsergebnis	-11.725	24.935	-208	13.002
Nettozinsaufwand	-881	0	0	-881
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	-12.606	24.935	-208	12.121
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.086	-9.996	-92	-5.003
Konzernergebnis nach Steuern	-7.520	14.939	-300	7.119
Konzernergebnis je Aktie	-0,53	-	-	0,50



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 49

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 50

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 65

IMPRESSUM 73

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in TEUR	2024	2023	Veränderung	in %
Mieterträge	19.651	19.512	139	0,7
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 ¹	-2.292	-2.799	507	-18,1
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	-643	-639	-4	0,6
Nettovermietungsergebnis	15.198	14.623	575	3,9
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 ¹	122	357	-235	-66
Betriebsergebnis	2.827	-11.725	14.552	>100
Nettozinsaufwand	-860	-881	21	-2,4
Ergebnisanteil Minderheits- gesellschafter	-1.713	5.086	-6.799	>100
Konzernjahresüberschuss / Konzern- jahresfehlbetrag (-)	254	-7.520	7.774	>100
Konzernjahresüberschuss / Konzern- jahresfehlbetrag (-) je Aktie² (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,02	-0,54	0,55	>100

¹ Im Berichtsjahr 2024 und als Änderung der Vorjahreswerte wurden Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsv-
trägen 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.

² 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 Konzernlagebericht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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
Konzernergebnis	254	- 7.520
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	11.466	12.276
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	- 5.123	- 1.287
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	- 8.599	- 11.287
Veränderung der liquiden Mittel	- 2.255	- 298
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	22.797	23.095
Liquide Mittel am Ende der Periode	20.542	22.797



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 Seite 135 des Geschäftsberichts.

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
Aktiva, gesamt	282.714	100,0	290.202	100,0	- 7.488	- 2,6

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.).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

PASSIVA

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	140.683	49,8	144.318	49,7	- 3.635	- 2,5
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
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	101.452	35,9	130.977	45,1	- 29.525	- 22,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	40.579	14,4	14.907	5,1	25.672	>100
Verbindlichkeiten, gesamt	142.031	50,2	145.884	50,3	- 3.853	- 2,6
Davon Finanzverbindlichkeiten	67.049	23,7	69.914	24,1	- 2.865	- 4,1
Passiva, gesamt	282.714	100,0	290.202	100,0	- 7.488	- 2,6

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 im Geschäftsbericht 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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	–
Unbewegliches Vermögen	258.250	100,0	263.850	100,0
Eigenkapital	140.683	–	144.318	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	71.018	–	72.021	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	211.701	82,0	216.339	82,0

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
Net Asset Value	140.683	144.318
Net Asset Value je Aktie	9,97	10,23



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 Büromietungsmärkte 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 Netzwerkpflge den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren.

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland schaffen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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), kreditorische Debitoren (TEUR 203, 31. Dezember 2023: TEUR 166), Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 10, 31. Dezember 2023: TEUR 11) und Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten (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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.¹

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN (KONZERN-)RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Darin sind die für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschalteten Dienstleister DEMIRE AG und STRABAG eingebunden.

Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen, Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die regelmäßige Erstellung des Konzern(zwischen)abschlusses nach IFRS sowie von Objekt-, Fonds- und Portfolio-Informationen. Die Konzern(zwischen)abschlüsse werden nach den gesetzlichen Vorgaben (gemäß dem Einheitsgrundsatz nach § 297 (3) HGB) durchgeführt, dessen wesentliche Merkmale die Aufwands- und Ertragskonsolidierung, die Schulden- und Kapitalkonsolidierung und bei Notwendigkeit die Zwischenergebniseliminierung darstellen.

Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der DEMIRE AG und der STRABAG als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein funktionierendes internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten IT-Systemen und die Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen.

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

SONSTIGES RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Risikoidentifikation

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

Risikobewertung

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

Der Betrachtungszeitraum für die Risikobewertung beträgt fünf Jahre.

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

WERTGRENZEN

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

Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

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

Risikotragfähigkeit

Ausgehend von den identifizierten und bewerteten Risiken wird die Risikotragfähigkeit ermittelt. Hierbei wird für die Risikoaggregation die Monte-Carlo-Simulation ausgewählt. Hierdurch ist es möglich, sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extremszenarien – zu erzielen.

Risikoberichterstattung

Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und im gegebenen Fall auch ad hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

Einzelrisiken

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

Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 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 entsprechnenden 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

Neben dem Zinsrisiko besteht das Risiko, dass die Refinanzierungskosten („Funding Costs“) der Banken und die Bankmargen steigen.

Im Zusammenhang mit Objektverkäufen könnten bei vorfälliger Darlehensab-
lösung Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entspre-
chende 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 Mittel-
stand 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 gericht-
liche 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 Rahmen-
bedingungen 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 einherge-
henden 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 Liquidi-
tätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Ent-
schädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus dem Verlust des REIT-Status und die daraus
resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als
niedrig ein (Vorjahr: niedrig).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.¹

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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](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](https://www.demire.ag/organe).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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 Käbli 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Prognosebericht 21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG 23
Risikobericht 25
Chancenbericht 33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft 34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65**

IMPRESSUM 73

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 ¹	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
	Gesamterstattung	302.623	90.786	90.384	90.384

¹ 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 ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2024	89.500	70.257	70.200	70.200
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	0	0	0	0
	Gesamterstattung	89.500	70.257	70.200	70.200

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2**

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

**Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft 34**

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49**

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65**

IMPRESSUM 73

**Im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung
der gegenwärtigen Vorstandsmitglieder nach § 162 AktG**

Aufgrund der Umlageverträge mit der DEMIRE AG hat die FVR-AG den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr die bereits zuvor gezeigte und hier wiederholte Vergütung geschuldet und gewährt. Sie entspricht dem Zufluss nach den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“).

TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

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

¹ 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 ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2024	89.500	70.257	70.200	70.200
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2024	0	0	0	0
	Gesamterstattung	89.500	70.257	70.200	70.200

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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
Insgesamt	22.500	58,4	16.025	41,6	38.525

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

Prognosebericht 21

Wirtschaftliche Entwicklung
der FVR-AG 23

Risikobericht 25

Chancenbericht 33

**Vergütungsbericht 2024 –
ungeprüft** 34

Sonstige Angaben nach
§ 315a HGB 44

BILANZ 47

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 49

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024** 50

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 65

IMPRESSUM 73

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands												
Tim Brückner (seit 01.04.2019)	90.384	90.384	0	0,0	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		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	91.270	83.700	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356	24,4	94	0,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	0,3 Mio.	-7,5 Mio.	7,8 Mio.	¹	-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.

¹ Rechnerisch nicht zu ermitteln



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Gewährte und geschuldete Vergütung 2023		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats												
Frank Hölzle	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	¹	- 466	- 3,0	2.525	19,2	3.666	39,0		
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats												
Daniel Zimmer							- 4.277	- 10,0	- 6.064	- 39,0		
Dr. Thomas Wetzell									- 4.957	- 100,0		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	91.270	83.700	7.570	8,3	- 4.708	- 5,6	17.356	24,4	94,0	0,0		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	0,3 Mio.	- 7,5 Mio.	7,8 Mio.	¹	- 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.

¹ Rechnerisch nicht zu ermitteln



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende Stammaktien gleicher Gattung und ohne Nennbetrag (Stückaktien). Zum Bilanzstichtag hielt das Unternehmen unverändert 81.310 eigene Aktien, sodass sich zu diesem Zeitpunkt lediglich 14.029.013 Aktien im Umlauf befanden (siehe Anhang S. 60 des Geschäftsberichts). Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

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

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

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 durch Ausgabe von bis zu 7.055.161 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien (Stammaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

WANDEL- UND/ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN ODER GENUSSRECHTE

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Bezugspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.322,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BEDINGTES KAPITAL

Mit Beschlussfassung durch die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 14.110.322,00, eingeteilt in bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020, gültig bis 24. Juni 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- oder Optionsrecht auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung Verpflichteten ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere dass die neuen Aktien von Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung am 25. Juni 2020 hat die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Juni 2025 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum jeweiligen späteren Zeitpunkt bestehenden Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erfolgen. Der zu zahlende bzw. gebotene Gegenwert oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) dürfen jeweils den rechnerischen Mittelwert der Schlusskurse je Aktie der Gesellschaft (ohne Erwerbsnebenkosten) im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der jeweils vorangegangenen zehn Börsentage beim Erwerb über die Börse um nicht mehr als 10% und beim Erwerb über eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 20% über- oder unterschreiten. Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

SATZUNGSÄNDERUNGEN

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75% der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

ERNENNUNG UND ABERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN

Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Prognosebericht	21
Wirtschaftliche Entwicklung der FVR-AG	23
Risikobericht	25
Chancenbericht	33
Vergütungsbericht 2024 – ungeprüft	34
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	44
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

VEREINBARUNGEN MIT DEM VORSTAND IM FALLE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

SCHLUSSERLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schluss-
erklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeit-
punkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei
jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen
im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, 19. März 2025

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 47

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65

IMPRESSUM 73

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	47.286.260,57	40.333.945,18
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.710,85	8.455,84
3. Geleistete Anzahlungen	4.410.101,66	4.504.379,85
	51.702.073,08	44.846.780,87
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.360.115,74	34.356.005,74
	86.062.188,82	79.202.786,61
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	779.552,49	799.826,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267.695,89	180.006,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	29.890,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	143.383,67	72.746,80
	1.190.632,05	1.082.469,85
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.179.642,36	8.355.058,39
	3.370.274,41	9.437.528,24
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.029.902,55	2.062.197,87
Summe Aktiva	91.462.365,78	90.702.512,72



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BILANZ

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	28.220.646,00	28.220.646,00
Eigene Anteile	- 162.620,00	- 162.620,00
Ausgegebenes Kapital	28.058.026,00	28.058.026,00
II. Kapitalrücklage	51.288.202,46	51.288.202,46
III. Bilanzgewinn	6.582.459,34	6.172.703,98
	85.928.687,80	85.518.932,44
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	481.746,03	467.147,12
	481.746,03	467.147,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.327.290,52	3.507.236,32
2. Erhaltene Anzahlungen	872.876,15	861.964,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.410,39	85.338,74
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.224,19	26.020,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 446.940,00 (Vorjahr: EUR 366,68) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.227,50 (Vorjahr: EUR 5.227,50)	674.960,22	207.564,09
	5.039.761,47	4.688.123,69
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	12.170,48	28.309,47
Summe Passiva	91.462.365,78	90.702.512,72



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 47

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65

IMPRESSUM 73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR		2024	2023
1.	Umsatzerlöse	4.716.353,59	4.508.843,91
2.	Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 20.273,53	- 305.766,36
3.	Sonstige betriebliche Erträge	208.358,42	150.418,04
4.	Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 1.342.045,29	- 1.443.553,30
5.	Personalaufwand		
	a) für Löhne und Gehälter	- 101.296,88	- 95.174,95
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 18.811,99	- 18.962,63
	Summe Personalaufwand	- 120.108,87	- 114.137,58
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	- 1.275.899,61	- 1.267.652,55
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.157.886,65	- 1.212.095,62
8.	Erträge aus Beteiligungen	2.749.092,46	3.248.561,69
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	205.214,75	137.673,96
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	- 18.922,07
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 45.796,66	- 49.770,20
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	- 35.810,07
13.	Ergebnis nach Steuern	3.917.008,61	3.597.789,85
14.	Jahresüberschuss	3.917.008,61	3.597.789,85
15.	Gewinnvortrag	2.665.450,73	2.574.914,13
16.	Bilanzgewinn	6.582.459,34	6.172.703,98



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Allgemeine Informationen

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

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

SACHANLAGEN

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

FINANZANLAGEN

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

VORRÄTE

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

EIGENKAPITAL

Das Gezeichnete Kapital und die Rücklagen sind zum Nennwert angesetzt.

EIGENE ANTEILE

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

UMSATZERLÖSE

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

BETEILIGUNGSERTRÄGE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.360 (31. Dezember 2023: TEUR 34.356). Der Wert ist aufgrund des Erwerbs von Anteilen an der BBV 10 leicht gestiegen.

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

		Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
		31.12.2024	31.12.2024	2024
		in %	in EUR	in EUR
Verbundene Unternehmen				
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (IC 12)		56,90 %	6.070.890,34	31.539,68
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 08)		60,30 %	5.434.988,10	474.466,84
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 10)		53,80 %	15.327.048,69	4.809.254,81
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 14)		52,91 %	14.587.899,59	2.755.612,37
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main (GPVM)		100 %	100.940,99	13.820,15
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV10)		100 %	22.986,51	- 2.013,49
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV14)		100 %	22.828,03	- 2.171,97
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen (IC 15)		48,73 %	14.255.349,38	998.781,62

Unfertige Leistungen

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.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich zusammen aus Miet- und Nebenkostenforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 268 (31. Dezember 2023: TEUR 180).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 10 wertberichtigt (31. Dezember 2023: TEUR 57).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Vorjahr Forderungen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 20 und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 10. Im Geschäftsjahr sind keine solcher Forderungen enthalten. Sämtliche Forderungen waren innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 143 (31. Dezember 2023: TEUR 73) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 102) und debitorische Kreditoren (TEUR 21). Sämtliche Forderungen sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 1.930 (31. Dezember 2023: TEUR 2.062) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 100 (31. Dezember 2023: TEUR 0).

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 befanden sich 14.029.013 Aktien (2023: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung vom 13. Juni 2023 beträgt das Grundkapital der Fair Value EUR 28.220.646,00. Es entfallen EUR 2,00 als Anteil am Gezeichneten Kapital auf jede ausgegebene Aktie. Die Aktionäre sind zum Bezug etwaiger beschlossener Dividenden berechtigt und verfügen in der Hauptversammlung über ein Stimmrecht je Aktie.

GENEHMIGTES KAPITAL

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BEDINGTES KAPITAL

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

KAPITALRÜCKLAGE

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

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

Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2023: TEUR 51.288).

EIGENE ANTEILE

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

BILANZGEWINN

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 129.175,10 (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 96,70 % (Vorjahr: 97,48 %) des Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 482 (31. Dezember 2023: TEUR 467) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 320 (31. Dezember 2023: TEUR 394), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 145 (31. Dezember 2023: TEUR 62) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 17 (31. Dezember 2023: TEUR 11).

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.327 (31. Dezember 2023: TEUR 3.507) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Das Risiko einer Inanspruchnahme dieser Rechte wird als gering eingeschätzt, weil die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommt. Die Covenants wurden 2024 eingehalten.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

ERHALTENE ANZAHLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte und sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 38 (31. Dezember 2023: TEUR 26) beinhalten in vollem Umfang sonstige Verbindlichkeiten.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 675 (31. Dezember 2023: TEUR 208) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer (TEUR 447), kreditorische Debitoren (TEUR 203) und Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 10).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2023: TEUR 1).

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

31.12.2024 (31.12.2023)

in EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.644,90 (179.945,80)	3.179.645,62 (3.327.290,52)	2.567.847,81 (2.639.793,47)	3.327.290,52 (3.507.236,32)
2. Erhaltene Anzahlungen	872.876,15 (861.964,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	872.876,15 (861.964,12)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.410,39 (85.338,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	126.410,39 (85.338,74)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.224,19 (26.020,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	38.224,19 (26.020,42)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	674.960,22 (207.564,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	674.960,22 (207.564,09)
Summe	1.860.115,85 (1.360.833,17)	3.179.645,62 (3.327.290,52)	2.567.847,81 (2.639.793,47)	5.039.761,47 (4.688.123,69)

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenpiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Es handelt sich um im Voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt, in Höhe von TEUR 12 (31. Dezember 2023: TEUR 28).

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von TEUR 22 (31. Dezember 2023: TEUR 21) aus Miet- und Leasingverträgen, die in vollem Umfang gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	22	22	0	0

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

Haftung als Kommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB

Eine Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB besteht zum Stichtag nicht.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

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.

Bestandsveränderung

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

Sonstige betriebliche Erträge

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 57). Diese bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten und der Ausbuchung von Rückstellungen und nachträglichen Zahlungen aus Immobilienverkäufen.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von TEUR 536 (Vorjahr: TEUR 556), Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 409 (Vorjahr: TEUR 271), Property-Management-Fees in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 135), nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 79) und Versicherungen von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 33).

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR: 95) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 19).

Abschreibungen auf Sachanlagen

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 1.264) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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), Grundsteuern in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 127), Versicherungen in Höhe von TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 49) und Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 48).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

Erträge aus Beteiligungen

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

Zinsergebnis

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr: TEUR 138) sind im Wesentlichen Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten. Hierin enthalten sind Zinserträge von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2).

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 50) sind TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 48) gegenüber Kreditinstituten enthalten. Die Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 18).

Steuern

Von der Mindestbesteuerung werden keine Auswirkungen oder Änderungen erwartet.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

SONSTIGE ANGABEN

Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

VORSTAND

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Gesamt 2024	Gesamt 2023
Tim Brückner		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	90.384,00	90.384,00
Kevin Fuhr		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	0,00	18.000,00
Gertraud Kälbli		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	70.200,00	52.650,00

Die Vergütung der Vorstände Herr Tim Brückner (1. Januar bis 31. Dezember 2024, Ressorts Accounting, Investor Relations, Personal, Informationstechnik, Corporate Finance, Corporate Governance & Compliance), und Frau Gertraud Kälbli (1. Januar bis 31. Dezember 2024, Ressorts Asset- und Portfoliomanagement, Transaktionen, Beteiligungsmanagement und Treasury, Recht) erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrags gemäß abgeschlossenem Vorstandsdienstvertrag bzw. den abgeschlossenen Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE).

Herr Kevin Fuhr ist mit Wirkung zum 31. März 2023 ausgeschieden.

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

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

AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2024 Vergütungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 48) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 47

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50

Allgemeine Informationen 50

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 51

Erläuterungen zur Bilanz 53

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 58

Sonstige Angaben 60

Anlagenspiegel 64

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 65

IMPRESSUM 73

Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

AUFSICHTSRAT

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

Name		Unternehmen	Funktion
Frank Hölzle (Vorstand), Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01.12.2017	seit 02/2017	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	seit 07/2015	Care4 AG, Basel/Schweiz	Vorstand
	seit 09/2010	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	seit 06/2013	rankingCoach international GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	seit 08/2012	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	seit 09/2019	SevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	seit 10/2019	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	seit 07/2021	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
Frank Nickel (Vorstand), stellvertretender Vorsitzender seit 03.07.2024	seit 02/2023	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	seit 09/2023	FERRINA AG, Vaduz/Liechtenstein	Mitglied des Verwaltungsrats
	seit 04/2024	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	Vorstandsvorsitzender
	seit 08/2018	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
	von 01/2023 bis 04/2024	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	Vorstandsvorsitzender
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Rechtsanwalt), stellvertretender Vorsitzender seit 01.01.2023, ausgeschieden am 03.07.2024	seit 10/2017	Share DnC GmbH, Köln	Mitglied des Beirats
	seit 11/2013	Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt am Main	Vorsitzender des Praxisbeirats
	seit 11/2010	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
	seit 02/2005	Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt am Main	Vizepräsident
	seit 02/2021	Darius Invest Frankfurt GmbH, Düsseldorf	Geschäftsführer
Barbara Deisenrieder (Unternehmensberaterin), Mitglied des Aufsichtsrats seit 25.06.2020	seit 06/2018	bulwiengesa AG, Berlin	stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
	seit 01/2022	DV Immobilien Management GmbH, Regensburg	Mitglied des Aufsichtsrats



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 47

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50

Allgemeine Informationen 50

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 51

Erläuterungen zur Bilanz 53

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 58

Sonstige Angaben 60

Anlagenspiegel 64

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65

IMPRESSUM 73

VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt zusammen:

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	47	20.05.2019	31.12.2026
Gertraud Kälbli, Vorstand	68	01.04.2023	31.12.2026

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

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

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

Konzernabschluss

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

welche den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Dieser Abschluss wird im Unternehmensregister offengelegt.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wird auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (https://www.fvreit.de/wp-content/uploads/FVR_Entsprechenserklaerung_2024_web.pdf) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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 Berichtstichtag nicht ein.

Frankfurt am Main, am 19. März 2025

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
Allgemeine Informationen	50
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
Erläuterungen zur Bilanz	53
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
Sonstige Angaben	60
Anlagenspiegel	64
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, am 19. März 2025

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 47

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 49

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2024 50

Allgemeine Informationen 50

Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 51

Erläuterungen zur Bilanz 53

Erläuterungen zur Gewinn-
und Verlustrechnung 58

Sonstige Angaben 60

Anlagenpiegel 64

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 65

IMPRESSUM 73

ANLAGENSPIEGEL

EUR	Anschaffungskosten				
	01.01.2024	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2024
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	54.703.908,60	7.951.310,56	274.159,45	0,00	62.929.378,61
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.348,43	0,00	0,00	-	33.348,43
3. Geleistete Anzahlungen	4.504.379,85	179.881,26	-274.159,45	0,00	4.410.101,66
	59.241.636,88	8.131.191,82	0,00	-	67.372.828,70
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.424.927,81	4.110,00	0,00	0,00	34.429.037,81
	34.424.927,81	4.110,00	0,00	0,00	34.429.037,81
Summe Anlagevermögen	93.666.564,69	8.135.301,82	0,00	-	101.801.866,51

EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte 31.12.2023
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2024	
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	14.369.963,42	1.273.154,62	0,00	0,00	15.643.118,04	40.333.945,18
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.892,59	2.744,99	-	0,00	27.637,58	8.455,84
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.504.379,85
	14.394.856,01	1.275.899,61	-	0,00	15.670.755,62	44.846.780,87
II. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	68.922,07	0,00	0,00	0,00	68.922,07	34.356.005,74
	68.922,07	0,00	0,00	0,00	68.922,07	34.356.005,74
Summe Anlagevermögen	14.463.778,08	1.275.899,61	-	0,00	15.739.677,69	79.202.786,61



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden –, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Fair Value REIT-AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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

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

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

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 34.360 (37,6% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergaben sich für das Geschäftsjahr weder ein Abwertungsbedarf noch Zuschreibungen. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

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

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

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

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken von TEUR 47.286 (51,7% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

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

Die Bestimmung der beizulegenden Werte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind zum Beispiel Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendete Bewertungsmodell auf Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie zum Beispiel die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjektebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens vorgenommen.

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

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

			
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.	– beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
BILANZ	47		– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49		– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50	– erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.	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.
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65	– 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.	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.
IMPRESSUM	73	– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.	



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

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

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

31. Dezember 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.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

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

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2020 als Abschlussprüfer der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Christiane Lawrenz.

Berlin, den 19. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christiane Lawrenz
Wirtschaftsprüferin

ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	47
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	49
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	50
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	65
IMPRESSUM	73

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

20.03.2025