



GESCHÄFTSBERICHT
2025





19,1

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
– 3,0%, nach EUR 19,7 Millionen
im Jahr 2024

11,5

in EUR Millionen
**FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten)**,
– 8,7%, nach EUR 12,6 Millionen
im Jahr 2024



0,00

in EUR
DIVIDENDE,
– 100,0%, nach EUR 0,27
für das Jahr 2024

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Mieterträge (in TEUR)	19.100	19.651
Nettommieterträge (in TEUR)	14.568	15.198
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	2.385	2.827
Konzernergebnis (in TEUR)	– 1.314	254
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹ (in EUR)	– 0,09	0,02
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/vor Minderheiten in TEUR)	11.504	12.609
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert, nach Steuern und Minderheiten) ² (in EUR)	0,67	0,57

¹ Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2025	31.12.2024
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	244.307	259.085
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	27.417	23.629
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (in TEUR)	4.200	0
Bilanzsumme (in TEUR)	275.924	282.714
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	135.581	140.683
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,1	49,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	244.280	258.250
Eigenkapital gemäß § 15 REITG (in TEUR)	204.083	211.701
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	82,1	82,0

Immobilienportfolio	31.12.2025	31.12.2024
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	19	20
Marktwerte der Immobilien (in TEUR)	248.480	258.250
Vertragsmiete per annum (in TEUR)	19.040	18.777
Potenzialmiete per annum (in TEUR)	21.041	21.856
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,8	14,3
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,7	6,6
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,7	7,3

Weitere Kennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie ¹ (in EUR)	9,61	9,97
Zahl der Mitarbeitenden (exklusive Vorstand)	2	2

¹ Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

INHALT

Legende zur Navigation durch
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

OBJEKTÜBERSICHT	2	COMPLIANCE	125
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7	Aufsichtsrat und Vorstand	126
Grundlagen des Konzerns	8	Bericht des Aufsichtsrats	129
Wirtschaftsbericht	18	Erklärung zur Unternehmensführung	131
Prognosebericht	28	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30	Methodik der Immobilienbewertung	140
Risikobericht	33		
Chancenbericht	41	IMPRESSUM	142
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42		
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52		
KONZERNABSCHLUSS	55		
Konzernbilanz	56		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58		
Konzerngesamtergebnisrechnung	59		
Konzernkapitalflussrechnung	60		
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61		
Konzernanhang	62		
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114		
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115		
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123		





OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Schleswig-Holstein, Bad Segeberg, Oldesloer Straße 24	Niedersachsen, Celle, Vor den Fuhren 2	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7	Sachsen, Chemnitz, Heinrich-Lorenz-Straße 35
Gesellschaft		FVR	BBV10	IC12	IC15
Hauptnutzungsart		Büro	Handel	Büro	Büro
Baujahr		1981	1992	1997	1998
Letzte Sanierung/Modernisierung		2007	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	5.142	21.076	4.226	4.718
Marktwert 31.12.2025	TEUR	7.760	6.150	4.200	6.440
Marktwert 31.12.2024	TEUR	7.800	6.130	7.290	6.460
Veränderung	TEUR	-40	20	-3.090	-20
Diskontierungszins 31.12.2025	%	8,00	7,50	-	6,40
Diskontierungszins 31.12.2024	%	8,00	7,50	6,40	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,50	6,75	-	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,75	6,25	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2025	m ²	2.301	2.070	1.504	0
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.539	0	1.331	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	641	370	582	560
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2025	TEUR	831	523	717	560
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	828	671	720	560
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	54,01	57,01	48,88
Anteiliger Marktwert 31.12.2025 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	7.760	3.322	2.394	3.148
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	7.800	3.311	4.156	3.158
Veränderung	TEUR	-40,0	10,8	-1.761,6	-9,8
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,9	2,9	3,2	4,1
Vertragsmietenrendite	%	6,17	3,16	-	6,98
Potenzialmietenrendite	%	9,07	6,21	-	6,98
EPRA-Leerstand	%	29,0	24,7	19,4	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	Ja	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Sachsen, Chemnitz, Am alten Bad 1-7, Theaterstraße 34a	Sachsen, Chemnitz, Hartmannstraße 1	Sachsen, Dresden, Königsbrücker Straße 121a	Sachsen, Dresden, Nossener Brücke 8-12
Gesellschaft		IC15	FVR	FVR	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Sonstiges	Büro
Baujahr		1997	1997	1997	1997
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	3.246	3.512	8.574	4.134
Marktwert 31.12.2025	TEUR	5.440	2.540	15.400	13.700
Marktwert 31.12.2024	TEUR	5.470	2.530	15.300	13.800
Veränderung	TEUR	-30	10	100	-100
Diskontierungszins 31.12.2025	%	6,70	4,50	5,50	5,40
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,50	4,50	5,50	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.102	0	0	641
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.203	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	433	40	848	983
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2025	TEUR	532	44	848	1.072
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	528	44	795	1.024
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	48,88	100,00	100,00	53,48
Anteiliger Marktwert 31.12.2025 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	2.659	2.540	15.400	7.327
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	2.674	2.530	15.300	7.380
Veränderung	TEUR	-14,7	10,0	100,0	-53,5
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	2,4	2,7	20,0	2,8
Vertragsmietenrendite	%	5,45	-	4,29	5,50
Potenzialmietenrendite	%	7,53	-	4,29	6,20
EPRA-Leerstand	%	19,8	10,0	0,0	8,4
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Hessen, Langen, Robert-Bosch-Straße 11	Nordrhein-Westfalen, Langenfeld (Rheinland), Max-Planck-Ring 26/28	Sachsen-Anhalt, Lutherstadt Wittenberg, Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16	Nordrhein-Westfalen, Münster, Hammer Straße 455-459
Gesellschaft		BBV10	FVR	BBV10	BBV10
Hauptnutzungsart		Büro	Sonstiges	Handel	Handel
Baujahr		1994	1996	1994	1991
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	-	-
Grundstücksfläche	m ²	6.003	14.727	20.482	15.854
Marktwert 31.12.2025	TEUR	18.800	7.200	21.700	9.320
Marktwert 31.12.2024	TEUR	18.800	7.200	19.600	9.320
Veränderung	TEUR	0	0	2.100	0
Diskontierungszins 31.12.2025	%	6,75	7,75	6,25	6,75
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,25	8,00	6,30	6,75
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2025	m ²	2.961	4.558	745	0
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.826	7.735	745	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.431	431	1.699	811
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2025	TEUR	1.766	847	1.769	811
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	1.734	833	2.026	811
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	54,01	100,00	54,01	54,01
Anteiliger Marktwert 31.12.2025 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	10.154	7.200	11.720	5.034
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	10.154	7.200	10.586	5.034
Veränderung	TEUR	0,0	0,0	1.134,2	0,0
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	3,7	3,7	5,9	3,1
Vertragsmietenrendite	%	5,73	2,63	6,17	7,22
Potenzialmietenrendite	%	7,71	9,33	6,53	7,22
EPRA-Leerstand	%	20,9	48,4	3,9	0,0
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28
Gesellschaft		FVR	FVR	IC15	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Büro	Handel
Baujahr		1996	1989	1997	1880
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	2005	-	1996
Grundstücksfläche	m ²	4.705	5.286	33.255	7.479
Marktwert 31.12.2025	TEUR	6.870	6.610	16.600	70.200
Marktwert 31.12.2024	TEUR	6.790	12.800	16.600	67.800
Veränderung	TEUR	80	- 6.190	0	2.400
Diskontierungszins 31.12.2025	%	7,50	8,50	6,50	6,50
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,50	6,50	6,90
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,25	6,50	6,25	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,25	6,50	6,25	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	7.431	11.808	10.570	19.307
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.916	257	0	1.097
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.085	257	0	1.344
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	648	1.329	1.385	4.622
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2025	TEUR	837	1.360	1.401	4.750
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	829	1.330	1.400	4.333
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	48,88	53,48
Anteiliger Marktwert 31.12.2025 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	6.870	6.610	8.114	37.543
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	6.790	12.800	8.114	36.259
Veränderung	TEUR	80,0	- 6.190,0	0,0	1.283,5
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	0,1	1,9	8,8
Vertragsmietenrendite	%	6,74	16,24	6,81	5,50
Potenzialmietenrendite	%	9,89	16,77	6,90	5,73
EPRA-Leerstand	%	25,8	2,5	1,2	2,7
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-

¹ Ungeprüft



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 124

IMPRESSUM 141

OBJEKTÜBERSICHT¹

		Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Mecklenburg- Vorpommern, Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Handel	Büro	Handel	
Baujahr		1989	2000	1995	
Letzte Sanierung/Modernisierung		-	-	2016	
Grundstücksfläche	m ²	1.742	1.543	48.840	214.544
Marktwert 31.12.2025	TEUR	1.820	7.530	20.200	248.480
Marktwert 31.12.2024	TEUR	2.300	7.450	18.900	252.340
Veränderung	TEUR	- 480	-	1.300	- 3.860
Diskontierungszins 31.12.2025	%	8,00	6,75	5,90	
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	-	5,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,50	6,25	5,60	
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,75	-	5,60	
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	2.128	4.974	17.421	181.878
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.052	0	261	20.465
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.052	0	261	21.020
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	132	587	1.508	19.040
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2025	TEUR	235	587	1.552	21.041
Annualisierte Potenzialmiete 31.12.2024	TEUR	232	580	1.492	20.767
Durchgerechnete Beteiligungsquote	%	100,00	100,00	60,40	
Anteiliger Marktwert 31.12.2025 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	1.820	7.530	12.201	
Anteiliger Marktwert 31.12.2024 (Beteiligungsquote 31.12.2025)	TEUR	2.300	-	11.416	
Veränderung	TEUR	- 480,0	-	785,2	
Ø-gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,7	5,5	6,6	
Vertragsmietenrendite	%	3,84	6,52	5,99	
Potenzialmietenrendite	%	10,24	6,52	6,22	
EPRA-Leerstand	%	43,9	0,0	2,9	
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	

¹ Ungeprüft

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52





OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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 einschließlich Solidaritätszuschlag 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 prüfen. Die Prüfung 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 sowie der §§ 19, 19a (steuerliche Vorbelastung von Dividenden). Wie schon in den Vorjahren erfüllte die FVR-AG auch zum 31. Dezember 2025 alle Vorgaben des REIT-Gesetzes. Zudem geht die Planung für das Jahr 2026 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	31.12.2025	31.12.2024
§ 11, Abs. 1	Streubesitz – Einzelabschluss (EA) ¹	Mind. 15	15,1	15,1
§ 11, Abs. 4	Anlage-/Stimmrechtsquote – Einzelabschluss (EA)	Max. 9,99	Max. 9,93	Max. 9,93
§ 12, Abs. 2, lit. 1	Vermögensanforderungen – Konzern	Mind. 75	90,1	92,6
§ 12, Abs. 3, lit. a	Ertragsanforderungen – Konzern	Mind. 75	100,0	100,0
§ 13, Abs. 1	Ausschüttungen an die Aktionäre – EA	Mind. 90	0,0	98,1
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels – Konzern	Max. 50	8,6	17,4
§ 15	Mindesteigenkapital – Konzern	Mind. 45	82,1	82,0

¹ Streubesitz nach §§ 34 und 36 WpHG



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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 31.12.2025	%	8,00	7,50	–	6,40
Diskontierungszins 31.12.2024	%	8,00	7,50	6,40	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,50	6,75	–	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,75	6,25	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2025	m ²	2.301	2.070	1.504	0
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.539	0	1.331	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	641	370	582	560
Zur Veräußerung gehalten		–	–	Ja	–



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

		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 31.12.2025	%	6,70	4,50	5,50	5,40
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,50	4,50	5,50	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,25	0,00	5,10	5,40
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.102	0	0	641
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.203	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	433	40	848	983
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

		Hessen, Langen, Robert-Bosch-Straße 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 31.12.2025	%	6,75	7,75	6,25	6,75
Diskontierungszins 31.12.2024	%	6,25	8,00	6,30	6,75
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,00	7,00	5,75	6,50
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2025	m ²	2.961	4.558	745	0
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.826	7.735	745	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.431	431	1.699	811
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7**

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

		Mecklenburg- Vorpommern, Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 52	Schleswig-Holstein, Neumünster, Kuhberg 11-19/ Kieler Straße 1-15	Schleswig-Holstein, Quickborn, Pascalkehe 15/15a	Mecklenburg- Vorpommern, Rostock, Kröpeliner Straße 26-28
Gesellschaft		FVR	FVR	IC15	BBV14
Hauptnutzungsart		Büro	Büro	Büro	Handel
Baujahr		1996	1989	1997	1880
Diskontierungszins 31.12.2025	%	7,50	8,50	6,50	6,50
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	6,50	6,50	6,90
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,25	6,50	6,25	5,75
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	7,25	6,50	6,25	5,75
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	7.431	11.808	10.570	19.307
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.916	257	0	1.097
Leerstand 31.12.2024	m ²	2.085	257	0	1.344
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	648	1.329	1.385	4.622
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

		Nordrhein-Westfalen, Waltrop, Bahnhofstraße 20a-e	Mecklenburg- Vorpommern, Wismar, Hinter dem Rathaus 13-15	Sachsen, Zittau, Hochwaldstraße 20	Summe
Gesellschaft		FVR	FVR	BBV08	
Hauptnutzungsart		Handel	Büro	Handel	
Baujahr		1989	2000	1995	
Diskontierungszins 31.12.2025	%	8,00	6,75	5,90	
Diskontierungszins 31.12.2024	%	7,50	-	5,75	
Kapitalisierungszins 31.12.2025	%	7,50	6,25	5,60	
Kapitalisierungszins 31.12.2024	%	6,75	-	5,60	
Vermietbare Gebäudefläche	m ²	2.128	4.974	17.421	181.878
Leerstand 31.12.2025	m ²	1.052	0	261	20.465
Leerstand 31.12.2024	m ²	1.052	0	261	21.020
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	132	587	1.508	19.040
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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 2025 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 19 Immobilien (Vorjahr: 20 Immobilien) mit einem Marktwert von insgesamt EUR 248,5 Mio. (Vorjahr: EUR 258,3 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 Querfurt für einen Verkaufspreis von EUR 3,5 Mio. veräußert.

Die annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios bezifferten sich zum 31. Dezember 2025 auf insgesamt EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 18,8 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,7 Jahren (Vorjahr: 6,6 Jahre). Der EPRA-Leerstand betrug zum Stichtag 9,8% bei einer Potenzialmiete von EUR 21,0 Mio. (Vorjahr: 14,6% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 21,0 Mio.). Die Potenzialmiete gibt an, welche jährlichen Mieteinnahmen sich zum Stichtag ergeben würden, wenn alle vermieteten Flächen mit ihren Vertragsmieten und alle leerstehenden Flächen mit der jeweils aktuellen Marktmiete angesetzt werden. Die Leerstandsquote gemäß der Definition der European Real Estate Association (EPRA) errechnet sich aus dem Verhältnis des Mietpotenzials für den Leerstand (EUR 2,0 Mio.) zur Summe der Vertragsmieten aller Mietflächen von EUR 20,4 Mio. Der Rückgang des Leerstands ist insbesondere auf den Verkauf des leerstehenden Einzelhandelsobjekts Querfurt nach Insolvenz des Hauptmieters zurückzuführen.

Das Objekt in Rostock (BBV 14) ist das größte Objekt im Portfolio der FVR-AG. Zum Jahresende 2025 wurde es mit EUR 70,2 Mio. (Vorjahr: EUR 67,8 Mio.) bewertet. Das entspricht einem Anteil von 28,3% am Gesamtportfolio (Vorjahr: 26,2%). Die vertragliche Jahresmiete des Objekts in Rostock belief sich zum Stichtag auf EUR 4,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio.). Das entspricht etwa 24,3% der annualisierten Vertragsmieten des Gesamtportfolios (Vorjahr: 21,3%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum Jahresende 8,8 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: 6,5%).

Die Sparkasse Südholstein ist die größte Mieterin des Fair Value-Konzerns. In zwei Objekten generiert die Fair Value mit dieser Mieterin jährlich Mieteinnahmen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Das entspricht einem Anteil von 10,1% der zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 erzielten annualisierten Vertragsmieten des Portfolios (Vorjahr: 10,1%). Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt zum Jahresende bei 1,0 Jahren (Vorjahr: 1,0 Jahre).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die FVR-AG zum Bilanzstichtag acht Gewerbeimmobilien (Vorjahr: acht Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 58.318 m² (Vorjahr: 58.318 m²). Der Marktwert der direkt gehaltenen Immobilien wurde zum Bilanzstichtag mit insgesamt EUR 55,7 Mio. ermittelt und liegt damit rund EUR 1,0 Mio. (1,8%) über dem Vorjahreswert von EUR 54,7 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete dieser Immobilien lag zum 31. Dezember 2025 bei EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.) bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,9 Jahren (Vorjahr: 5,9 Jahre). Der Leerstand gemäß der EPRA-Definition betrug 17,5% bei einer Potenzialmiete von EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: 21,1% bei einer Marktmiete bei Vollvermietung von EUR 5,2 Mio.).

TOCHTERUNTERNEHMEN

Die FVR-AG war zum Bilanzstichtag 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.

Die Tochterunternehmen hielten zum Bilanzstichtag elf Immobilien (Vorjahr: zwölf) im Bestand. Die Marktwerte der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf insgesamt EUR 192,8 Mio. Somit lag der Marktwert der Immobilien nach Verkauf der Liegenschaft in Querfurt und marktbedingten Anpassungen der Immobilienwerte EUR 10,7 Mio. (-5,3%) unter dem Vorjahreswert von EUR 203,5 Mio.

Die annualisierte Vertragsmiete der durch die Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2025 von insgesamt EUR 14,4 Mio. lag auf dem Niveau des Vorjahres von EUR 14,4 Mio. (0,0%). Der EPRA-Leerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 5,4 Prozentpunkte auf 7,1% (Vorjahr: 12,5%) bei einer Potenzialmiete von EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,8 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 Bilanzstichtag 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 Vorstands der Gesellschaft sind die strategische Steuerung und aktive Verwaltung des Unternehmens sowie seiner Beteiligungen und Immobilienbestände, das Risikomanagement, die Finanzberichterstattung und der



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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.

Informationen zum Vergütungssystem von Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich in diesem zusammengefassten Lagebericht im [▶ Vergütungsbericht](#) sowie in der [▶ Erklärung zur Unternehmensführung](#). Der Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG einschließlich des Prüfungsvermerks, das Vergütungssystem gemäß § 87a AktG sowie der Beschluss der Hauptversammlung über die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder gemäß § 113 Abs. 3 AktG sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter [🔗 www.fvreit.de/investor-relations/](https://www.fvreit.de/investor-relations/) im Bereich Corporate Governance und [🔗 www.fvreit.de/finanzberichte/](https://www.fvreit.de/finanzberichte/) im Bereich Finanzberichte (Prüfungsvermerk zum Vergütungsbericht) öffentlich zugänglich.

(Konzern-)Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 26. Januar 2026 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d 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 nichtfinanzielle Leistungsindikatoren betrachten wir die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden sowie der Mitarbeitenden der Muttergesellschaft als zentralem Dienstleister. Diese hat maßgeblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Unternehmens und die Erreichung unserer strategischen und operativen Ziele. Darüber hinaus messen wir der Pflege und Weiterentwicklung unseres Netzwerks bestehender und potenzieller Mieter sowie dem Themenfeld Nachhaltigkeit eine hohe Bedeutung bei. Die operative Umsetzung der beiden letztgenannten Bereiche erfolgt ebenfalls maßgeblich durch die Mitarbeitenden der Muttergesellschaft.

Steuerungssystem

Der Vorstand steuert die Gesellschaft und den Konzern 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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Mindestens quartalsweise erhält der Vorstand nach seinen Vorgaben für alle direkt und indirekt gehaltenen Objekte immobilienpezifische Informationen, in denen er auch über wichtige vertragsrelevante oder von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns Fair Value REIT-AG sind die Mieteinnahmen und die Funds from Operations (FFO, nach Steuern, vor Minderheiten). Weitere Steuerungskennzahlen sind die laufenden Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungsaufwendungen und Investitionen. Die Liquiditätslage wird laufend überwacht und im Rahmen des internen Finanzmanagements gesteuert. Für die FVR-AG stellen die nach handelsrechtlichen Regelungen ermittelten Umsatzerlöse und das Jahresergebnis die bedeutsamsten Leistungsindikatoren dar.

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 FFO 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 und der Gesellschaft werden keine eigenen Ressourcen im Bereich Forschung und Entwicklung vorgehalten und keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten durchgeführt.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2025 weiterhin maßgeblich von konjunkturellen und strukturellen Belastungen geprägt, wozu insbesondere eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten und ein geringes Investitionsvolumen beitrugen. Getragen durch private und staatliche Konsumausgaben weist das Statistische Bundesamt (destatis) für das Jahr 2025 einen geringfügigen Anstieg des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr aus (2024: – 0,2 %). Im Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2025 die Fortsetzung der konjunkturellen Schwächephase. Mit 6,3 % lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Die Preisentwicklung stabilisierte sich 2025. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2025 eine Steigerung von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr (2024: 2,2 %). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Dienstleistungen zurückzuführen.

Die sich abschwächende Inflationsrate nahm die Europäische Zentralbank (EZB) zum Anlass, den Hauptrefinanzierungszinssatz schrittweise von 3,15 % zu Jahresbeginn auf 2,15 % im Juni 2025 zu senken und dann bis Jahresende 2025 stabil zu halten.

Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Im Jahr 2025 sank der Umsatz auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt nach einer leichten Belebung im Vorjahr. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 33,9 Mrd. gehandelt und damit 4,2 % weniger als im Vorjahr. Die Gründe für das geringere Transaktionsvolumen werden insbesondere in den instabilen geopolitischen und ökonomischen Rahmenbedingungen gesehen.

Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2025 einen realen Umsatzanstieg von 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2026 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzanstieg von 2,5 %, vor allem bedingt durch steigende Investitionen im Wirtschaftsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die Fair Value relevantesten Teilmärkte im Jahr 2025 skizziert.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2025 eine nahezu stabile Entwicklung des Umsatzes nach einer leichten Erholung im Vorjahr. JLL berechnet in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 2,7 Mio. m²; das sind 0,8 % weniger als im Vorjahr. Der Leerstand an den Top-Standorten lag bei 8,1 % und damit 130 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die stagnierenden Umsätze im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der weiterhin schwierigen konjunkturellen Lage. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um 5 % zu, was insbesondere mit der weiterhin hohen Nachfrage der Mieter nach hochwertigen Flächen begründet wird.

Der Umsatz auf dem Büroinvestmentmarkt verringerte sich im Jahr 2025 erneut. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses CBRE einen Umsatz von EUR 5,5 Mrd. für das Jahr 2025, womit das Vorjahresergebnis um rund 11 % unterschritten wurde. Der Markt wurde von divergierenden Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern sowie hohen Finanzierungs- und Eigenkapitalanforderungen gebremst. Zudem führten die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage und die laufende Rekalibrierung der Assetklasse Büro dazu, dass Großabschlüsse und Portfoliotransaktionen weitgehend ausblieben. Die Spitzennettoanfangsrenditen blieben im Durchschnitt der Top-7-Standorte für erstklassige Büroimmobilien stabil bei 4,76 %.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels ist im Jahr 2025 real um 2,7% gestiegen, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Dabei schwächte sich der Umsatz im zweiten Halbjahr 2025 deutlich ab. Im Onlinehandel stieg der Umsatz im Berichtsjahr überdurchschnittlich stark um real 10,1% im Vergleich zum Vorjahr und war damit ein Treiber des gesamten Einzelhandelsumsatzes.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien konnte im Jahr 2025 geringfügig zulegen. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 2% auf rund EUR 6,4 Mrd.. Den größten Anteil am Investmentmarkt erzielten Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 49% (Vorjahr: 34%) gefolgt von 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 28% (Vorjahr: 47%) und Shoppingcentern mit 10% (Vorjahr: 14%).

Die Spitzenrenditen blieben im Jahr 2025 insgesamt nahezu stabil. Geringfügige Anstiege der Renditen gab es im letzten Quartal 2025 bei Shoppingcentern auf 7,75% (+25 Basispunkte zum Vorjahr). Sinkende Renditen verzeichneten mit rund 4,4% Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte (-20 Basispunkte zum Vorjahr), Lebensmittelmärkte mit rund 4,6% (-10 Basispunkte zum Vorjahr) und Fachmarktzentren mit 4,9% (-10 Basispunkte zum Vorjahr).

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate stieg das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2025 im Vorjahresvergleich um rund 29% auf EUR 1,8 Mrd.. Damit lag das Investitionsvolumen nahezu wieder auf dem Niveau des Jahres 2022. Insgesamt kam es 2025 zu einem breit gefächerten Nachfrageimpuls sowohl bei Einzeltransaktionen als auch bei Portfoliotransaktionen. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Übernachtungszahlen sollte das Hotelsegment bei Ausbleiben von geopolitischen Spannungen auch 2026 gefragt sein und laut BNP Paribas Real Estate voraussichtlich an die steigenden Umsätze des Vorjahres anknüpfen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FAIR VALUE REIT-AG

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2025 erneut herausfordernd. Die Fair Value profitierte jedoch auch in dieser Phase von ihrer langjährigen Erfahrung und Expertise im Management eines Portfolios an deutschen Sekundärstandorten. Das schwierige immobilienwirtschaftliche Umfeld wirkte sich insbesondere negativ auf die Bewertung des Immobilienbestands aus, der im Geschäftsjahr 2025 erneut eine marktbedingte Abwertung erfuhr, die sich jedoch im marktüblichen Umfang bewegte und somit niedriger als im Vorjahr ausfiel. Ein Sondereffekt entstand durch die Abwertung der Immobilie in Neumünster, die aufgrund des absehbaren Leerstands und notwendiger Investitionen vor einer Neuvermietung einen deutlichen Abschlag auf den Vorjahreswert erfuhr.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 entsprach für den Fair Value-Konzern insgesamt den Erwartungen. Die Mieteinnahmen übertrafen mit EUR 19,1 Mio. geringfügig das obere Ende der Prognosespanne (EUR 18,0–19,0 Mio.) und das FFO-Ziel (vor Minderheiten) von EUR 10,5–11,5 Mio. wurde mit EUR 11,5 Mio. erreicht.

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio 19 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 248,5 Mio. (Vorjahr: 20 Immobilien mit einem Marktwert von rund EUR 258,3 Mio.).

Das Portfolio der Fair Value erzielte im abgelaufenen Jahr ein negatives Bewertungsergebnis von EUR -10,7 Mio. (Vorjahr: EUR -10,7 Mio.). Insbesondere die Objekte in Neumünster und Chemnitz trugen zu den Abwertungen bei, während insbesondere Aufwertungen in Rostock, Lutherstadt Wittenberg und Zittau gegenläufig wirkten.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die Mieteinnahmen des Konzerns verringerten sich um EUR 0,6 Mio. auf EUR 19,1 Mio. (Vorjahr: EUR 19,7 Mio.). Der EPRA-Leerstand sank zum 31. Dezember 2025 auf 9,8%, nach 14,6% zum Vorjahresende. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum Bilanzstichtag verringerte sich auf 5,7 Jahre (Vorjahr: 6,6 Jahre).

Das Konzernergebnis nach Minderheitsanteilen sank auf EUR – 1,3 Mio., nach EUR 0,3 Mio. im Jahr 2024.

Zum Bilanzstichtag lag das Konzerneigenkapital bei EUR 135,6 Mio. (Vorjahr: EUR 140,7 Mio.) bzw. EUR 9,61 je Aktie (Vorjahr: EUR 9,97). Die Bilanzsumme verringerte sich zum Bilanzstichtag auf EUR 275,9 Mio., nach EUR 282,7 Mio. ein Jahr zuvor, im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Dabei verringerte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2025 auf 49,1% (Vorjahr: 49,8%).

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 204,1 Mio. bzw. auf 74,0% der Bilanzsumme (Vorjahr: 74,9%).

Die REIT-Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 82,1% 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 2025 erwartete der Vorstand im Prognosebericht des zusammengefassten Lageberichts 2024 Mieteinnahmen zwischen EUR 18,0 Mio. und EUR 19,0 Mio. und ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes Konzernergebnis (FFO I vor Minderheiten) in einer Bandbreite von EUR 10,5–11,5 Mio.

Im Ergebnis übertrafen die Mieteinnahmen des Konzerns mit EUR 19,1 Mio. aufgrund ungeplanter höherer sonstiger Erlöse das obere Ende der Prognose geringfügig. Die FFO (vor Minderheiten) lagen mit EUR 11,5 Mio. innerhalb des Plankorridors.

Gegenüber dem Vorjahr sanken die Mieterträge leicht um EUR 0,6 Mio. von EUR 19,7 Mio. auf EUR 19,1 Mio. Das bereinigte Nettovermietungsergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres verringerte sich von EUR 15,2 Mio. auf EUR 14,6 Mio. Die FFO (vor Minderheiten) sanken von EUR 12,6 Mio. auf EUR 11,5 Mio.

Die bereinigten Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken von EUR 4,6 Mio. auf EUR 2,1 Mio. Das bereinigte Konzernergebnis nach Steuern und Minderheiten erhöhte sich von EUR 8,0 Mio. im Jahr 2024 auf EUR 9,4 Mio. für die Berichtsperiode. Das entspricht einem bereinigten Konzernergebnis pro Aktie von EUR 0,67 (Vorjahr: EUR 0,57).

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 fiel somit leicht schwächer als das Vorjahr, aber damit insgesamt im Rahmen der Erwartungen aus.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	19.100	0	0	19.100
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.950	0	0	-1.950
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-2.582	0	0	-2.582
Nettomietserträge	14.568	0	0	14.568
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.829	0	6	-1.824
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	461	0	-493	-32
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-105	105	0	-0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-4.457	4.457	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.254	6.254	0	0
Betriebsergebnis	2.385	10.815	-487	12.713
Nettozinsaufwand	-1.209	0	0	-1.209
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	1.176	10.815	-487	11.504
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-2.490	177	248	-2.065
Konzernergebnis nach Steuern	-1.314	10.992	-239	9.439
Konzernergebnis je Aktie	-0,09	-	-	0,67



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

**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
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Mieterträge	19.100	19.651	- 551	- 2,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.419	5.043	376	7,5
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	- 7.369	- 6.561	- 808	12,3
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 2.580	- 2.292	- 288	- 12,6
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 2	- 643	641	- 99,7
Nettovermietungsergebnis	14.568	15.198	- 630	- 4,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 105	- 4	- 101	>- 100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 6.254	- 10.467	4.213	- 40
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	- 4.457	- 218	- 4.239	>- 100
Allgemeine Verwaltungskosten	- 1.829	- 1.804	- 25	1,4
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen	462	122	340	> 100
Betriebsergebnis	2.385	2.827	- 442	- 16
Nettozinsaufwand	- 1.209	- 860	- 349	40,6
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	- 2.490	- 1.713	- 777	45
Konzernjahresüberschuss/ Konzernjahresfehlbetrag (-)	- 1.314	254	- 1.568	>- 100
Konzernjahresüberschuss/ Konzernjahresfehlbetrag (-) je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	- 0,09	0,02	- 0,11	>- 100

¹ Gewichtete Anzahl der Aktien 2025 und 2024: unverwässert/verwässert 14.110.323


Die Mieterträge lagen mit EUR 19,1 Mio. rund 2,8% unter dem Vorjahresniveau im Wesentlichen aufgrund von Auszügen insolventer Mieter und Vertragsabschlüssen mit einer niedrigeren Nettokaltmiete. Die Erträge aus der Weiterberechnung der Betriebs- und Nebenkosten stiegen um EUR 0,4 Mio. auf EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.), während die Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten aufgrund von erneut gestiegenen Verbrauchskosten für Strom und Heizung, gestiegenen Versicherungsbeiträgen sowie gestiegenen Verwaltungskosten um EUR 0,8 Mio. auf EUR 7,4 Mio. stiegen. Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen stiegen um 12,6% auf EUR 2,6 Mio., nach EUR 2,3 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Verwaltungskosten nach einer Ausweisänderung. Das Nettovermietungsergebnis von EUR 14,6 Mio. bewegt sich aus den vorgenannten Gründen unterhalb des Vorjahreswerts von EUR 15,2 Mio.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien lag durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Querfurt bei EUR -0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.). Das Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR -6,3 Mio., nach EUR -10,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte lag bei EUR -4,5 Mio. (Vorjahr: EUR -0,2 Mio.). In Summe ergibt sich somit im Vergleich zum Vorjahr eine ähnlich hohe Wertanpassung der Immobilien.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert bei EUR 1,8 Mio. Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von EUR 0,5 Mio., nach EUR 0,1 Mio. im Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Beitrag ist insbesondere bedingt durch Erträge aus beigelegten Rechtsstreitigkeiten.

Das sich daraus ergebende Betriebsergebnis von EUR 2,4 Mio. liegt um EUR 0,4 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 2,8 Mio.

Der Nettozinsaufwand stieg primär aufgrund von marktbedingt höheren Zinssätzen für Bankdarlehen auf EUR 1,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernergebnis von EUR –1,3 Mio., nach einem Konzernergebnis von EUR 0,3 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR –0,09, nach EUR 0,02 im Vorjahr.

Für die beiden Segmente des Fair-Value-Konzerns ergibt sich folgendes Bild: Im Segment Direktinvestitionen, dem Eigenbestand der Gesellschaft, wurden im Jahr 2025 ein Umsatz von EUR 5,6 Mio. (Mieteträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und ein Segmentergebnis von EUR –2,9 Mio. erwirtschaftet. Im Segment Tochterunternehmen, also in den indirekt über Fonds gehaltenen Objekten, lag der Umsatz im Berichtsjahr bei EUR 18,9 Mio. (Mieteträge inklusive Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) und das Segmentergebnis bei EUR 6,4 Mio.

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 135,6 Mio. (Vorjahreswert: EUR 140,7 Mio.). Unter Einbeziehung der in den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Tochterunternehmen von insgesamt EUR 68,5 Mio. (Vorjahr: EUR 71,0 Mio.) summiert sich das Kapital aller Anteilseigner auf EUR 204,1 Mio. (Vorjahr: EUR 211,7 Mio.). Es entspricht rund 74,0 % der Konzernbilanzsumme von EUR 275,9 Mio. (Vorjahr: 74,9 % von EUR 282,6 Mio.).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 66,7 Mio. (Vorjahr: EUR 67,0 Mio.). Für den Rückgang im Jahresvergleich sind reguläre Tilgungsleistungen ursächlich. Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 36,6 Mio.) sowie der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf EUR 64,7 Mio. (Vorjahr EUR 30,4 Mio.) beruhen im Wesentlichen auf der Ablösung alter Bankfinanzierungen. Mehrere Finanzierungen unterliegen der Einhaltung von finanziellen oder operativen Covenants, die zum Bilanzstichtag 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 66,7 Mio. (Vorjahr: EUR 67,0 Mio.). Im Jahr 2025 wurden ein Darlehen prolongiert und zwei Darlehen durch neue Finanzierungen abgelöst. Dabei handelte es sich um ein Darlehen über EUR 2,3 Mio., das für drei Jahre verlängert wurde, und um zwei weitere neu abgeschlossene Darlehen, eines über EUR 4,0 Mio. für vier Jahre und eines über EUR 30,0 Mio. für fünf Jahre. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Bankdarlehen stieg zum 31. Dezember 2025 auf 3,30 % per annum (Vorjahr: 1,94 % per annum).

LIQUIDITÄT

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf EUR 25,0 Mio., nach einem Vorjahreswert von EUR 20,5 Mio. Hiervon ist zum 31. Dezember 2025 ein Betrag in Höhe von EUR 0,5 Mio. für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Ein weiterer Betrag über EUR 1,5 Mio. unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und ist zum Veröffentlichungszeitpunkt zweckgebunden für Investitionsaufwendungen (CapEx) und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer Mietvertragsverlängerung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: EUR 3,2 Mio.). Der Konzern war im Berichtszeitraum jederzeit in der Lage,



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

seine Zahlungsverpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, und die Liquidität wurde fortlaufend überwacht, um die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2025	2024
Konzernergebnis	- 1.314	254
Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus betrieblicher Tätigkeit	10.774	11.335
Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus Investitionstätigkeit	609	- 4.940
Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus Finanzierungstätigkeit	- 6.885	- 8.650
Veränderung der liquiden Mittel	4.498	- 2.255
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	20.542	22.797
Liquide Mittel am Ende der Periode	25.040	20.542

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 10,8 Mio., nach EUR 11,3 Mio. im Vorjahr. Wesentliche Bereinigungspositionen des Konzernergebnisses von EUR -1,3 Mio. waren unter anderem die Ergebnisanteile aus Minderheitsgesellschaftern mit EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.) und das Bewertungsergebnis von EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 10,7 Mio.).

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 0,6 Mio., nach einem Abfluss von EUR 4,9 Mio. im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte ausschließlich aus dem Verkauf des Objekts in Querfurt (EUR 3,5 Mio.). Demgegenüber standen Abflüsse aus Investitionen in den Immobilienbestand (EUR 2,9 Mio.).

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR 6,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) resultierte im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen (EUR 3,8 Mio.; Vorjahr: EUR 3,5 Mio.), der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (EUR 34,0 Mio.; Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten (EUR 34,4 Mio.; Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) sowie der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter (EUR 2,7 Mio.; Vorjahr: EUR 2,2 Mio.).

Vermögenslage

Das Vermögen des Fair Value-Konzerns wird zu über 90 % durch die Marktwerte der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie durch liquide Mittel geprägt.

AKTIVA

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	244.307	88,5	259.085	91,6	- 14.778	- 5,7
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	27.417	9,9	23.629	8,4	3.788	16,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.200	1,5	0	0,0	4.200	0
Aktiva, gesamt	275.924	100,0	282.714	100,0	- 6.790	- 2,4

Die Bilanzsumme sinkt gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % auf EUR 275,9 Mio.

Die langfristigen Vermögenswerte von EUR 244,3 Mio. summierten sich auf 88,5 % der Aktiva (Vorjahr: EUR 259,1 Mio. bzw. 91,6 %). Davon entfielen EUR 244,3 Mio. auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: EUR 258,3 Mio.).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die kurzfristigen Vermögenswerte von EUR 27,4 Mio. (Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) bestanden mit EUR 25,0 Mio. überwiegend aus liquiden Mitteln (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen rund EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.), EUR 0,3 Mio. bezogen sich auf sonstige und finanzielle Vermögenswerte (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

PASSIVA

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	135.581	49,1	140.683	49,8	- 5.102	- 3,6
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	68.502	24,8	71.018	25,1	- 2.516	- 3,5
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	64.688	23,4	30.434	10,8	34.254	>100
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	133.190	48,3	101.452	35,9	31.738	31,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	7.153	2,6	40.579	14,4	- 33.426	- 82,4
Verbindlichkeiten, gesamt	140.343	50,9	142.031	50,2	- 1.688	- 1,2
Davon Finanzverbindlichkeiten	66.735	24,2	67.049	23,7	- 314	- 0,5
Passiva, gesamt	275.924	100,0	282.714	100,0	- 6.790	- 2,4

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu 49,1% (Vorjahr: 49,8%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 50,9% (Vorjahr: 50,2%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschaftler an den Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft in Höhe von EUR 68,5 Mio. (nach EUR 71,0 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 204,1 Mio. bzw. auf 74,0% der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 211,7 Mio. bzw. 74,9%).

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns gingen auf EUR 66,7 Mio. bzw. 24,2% der Bilanzsumme (Vorjahr: EUR 67,0 Mio. bzw. 23,7%) zurück, was im Wesentlichen durch reguläre Tilgungsleistungen bedingt ist. Von den Finanzverbindlichkeiten waren zum Bilanzstichtag EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 36,6 Mio.) innerhalb eines Jahres fällig.

Haftungsverhältnisse

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2025 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 98,0 Mio. (Vorjahr: EUR 106,7 Mio.).

Investitionsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Investitionsverpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 3,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.). Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.). All diese Verpflichtungen können aus bereits abgeschlossenen Bankfinanzierungen und aus bestehender Liquidität der Fair Value getätigt werden.

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 Minderheitsgesellschaftlern in Tochterunternehmen durch das unbewegliche Vermögen zu dividieren. Das unbewegliche Vermögen setzt sich zusammen aus dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Zum 31. Dezember 2025 summierte sich das unbewegliche Vermögen auf insgesamt EUR 248,5 Mio. Das nominale REIT-Eigenkapital summierte sich auf EUR 204,1 Mio. Dadurch ergibt sich die REIT-Eigenkapitalquote von 82,1 %. Sie liegt damit über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 45,0 % des unbeweglichen Vermögens.

ERMITTLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE NACH § 15 REIT-GESETZ

	31.12.2025		31.12.2024	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inklusive zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	248.480	–	258.250	–
Unbewegliches Vermögen	248.480	100,0	258.250	100,0
Eigenkapital	135.581	–	140.683	–
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	68.502	–	71.018	–
Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz	204.083	82,1	211.701	82,0

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 31. Dezember 2025 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 135,6 Mio. (Vorjahr: EUR 140,7 Mio.). Bezogen auf die Aktienanzahl zum Bilanzstichtag von 14.110.323 Aktien (Vorjahr: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von EUR 9,61 je Aktie, nach EUR 9,97 im Vorjahr.

BILANZIELLER NAV

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Marktwerte Immobilien	248.480	258.250
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	25.555	22.754
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	– 68.502	– 71.018
Finanzverbindlichkeiten	– 66.735	– 67.049
Sonstige Verbindlichkeiten	– 3.217	– 2.254
Net Asset Value	135.581	140.683
Net Asset Value je Aktie	9,61	9,97

Ereignisse nach dem Stichtag

Herr Frank Nickel legte sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender zum 20. Januar 2026 nieder. Herr Dr. Matthias Prochaska wurde zum 21. Januar 2026 gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft derzeit nicht absehbar.

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Branchenaussichten

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2026 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Dennoch sieht der Sachverständigenrat die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer strukturellen Schwächephase. Der erwartete Anstieg des BIP von 0,9 % dürfte maßgeblich durch die steigenden staatlichen Ausgaben sowie die kalenderbedingt hohe Anzahl an Arbeitstagen getragen werden.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für das Jahr 2026 in der Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum um 2,5%. Für den Investmentmarkt insgesamt sieht das Immobilienberatungshaus JLL im Jahr 2026 eine Erholung auf rund EUR 40 Mrd. (Vorjahr: EUR 33,9 Mrd.) vor dem Hintergrund einer sich verbessernden Konjunktur und einer damit stärkeren Nachfrage auf den Vermietungsmärkten.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft derzeit nicht absehbar.

Vermietungsmarkt

Für 2026 sieht BNP Paribas Real Estate die Bürovermietungsmärkte durch eine anziehende Mieternachfrage gestärkt. Der Trend zu hochwertigen Flächen der Vorjahre bleibt bestehen, während ältere Bestandsobjekte außerhalb der Kernlagen weiter unter Anpassungsdruck stehen. Vor dem Hintergrund handels- und geopolitischer Konflikte kann es weiterhin zu Volatilität kommen. Dennoch wird insgesamt für 2026 von einer Belebung des Vermietungsmarktes ausgegangen. JLL erwartet infolge der konjunkturellen Aufhellung für den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2026 ein Vermietungsplus von rund 11 %.

In Bezug auf die Vermietung von Einzelhandelsflächen erwartet JLL im kommenden Jahr ein weiterhin solides Vermietungsvolumen im innerstädtischen Einzelhandel. Die hohe Nachfrage nach zentralen Einzelhandelsflächen wird insbesondere durch internationale Konzepte getragen.


Bei den Spitzenmieten zeichnet sich eine zunehmende Differenzierung ab: Während sich die Top-Lagen in den großen Metropolen stabil bis leicht steigend entwickeln dürften, ist in kleineren Städten mit weiterem Anpassungsdruck zu rechnen. Diese Polarisierung dürfte sich im Jahresverlauf weiter verstärken. Die Spitzenrenditen in den Big-7-Standorten zeigen sich stabil und werden voraussichtlich auch 2026 auf konstantem Niveau verharren.

Erwartete Ertragslage des Konzerns

Ergebnisvorschau des Konzerns für 2026

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.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2026 mit Mieteinnahmen zwischen EUR 17,0 und 18,0 Mio., was leicht unterhalb des Vorjahresergebnisses liegt (2025: EUR 19,1 Mio.). Die operativen Überschüsse/FFO I (vor Minderheiten) im Jahr 2026 sollen zwischen EUR 8,0 Mio. und EUR 9,0 Mio. und damit deutlich unterhalb des Ergebnisses des Vorjahres (2025: EUR 11,5 Mio.) liegen. Die Fair Value erwartet für das Geschäftsjahr 2026 ein Anhalten der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel des Fair Value-Konzerns, durch die gezielte Netzwerkpfege den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigerem Niveau zu stabilisieren.

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die prognostizierten Wirtschaftsdaten für Deutschland schaffen ein schwaches wirtschaftliches Umfeld 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 stabilen 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 2026 das prognostizierte Ergebnis erwirtschaften zu können.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER FAIR VALUE REIT-AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der Fair Value REIT-AG (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 2025 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 2024: zwei) Mitarbeitende.

Der Jahresabschluss der FVR-AG zum 31. Dezember 2025 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 5.511 (Vorjahr: TEUR 4.684) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 32). Grund für den Anstieg waren höhere Mieten und höhere Nebenkostenabrechnungen im Vergleich zum Vorjahr. Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der unfertigen Leistungen im aktuellen Geschäftsjahr. Diese beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 99 (Vorjahr: TEUR – 20).


Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 208) reduzierten sich aufgrund geringerer Versicherungsentschädigungen und eines Einmaleffekts im Jahr 2024 aus einem nachträglichen Zahlungseingang aus einem Immobilienverkauf. Die Position beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 76), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 23) und Versicherungsentschädigungen von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 45).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.103 (Vorjahr: TEUR 2.749) beinhalten in vollem Umfang Erträge aus verbundenen Unternehmen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.825 (Vorjahr: TEUR 1.342) erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund höherer Kosten für Dienstleister.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.161 (Vorjahr: TEUR 1.158) beinhalten im Wesentlichen Konzernumlagen aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 410 (Vorjahr: TEUR 392), Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 246), Versicherungen in Höhe von TEUR 100, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 38) und Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 48).

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 891 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.917) resultiert im Wesentlichen aus einer außerplanmäßigen Abschreibung der Immobilie Neumünster in Höhe von TEUR 4.904. Ebenfalls einen negativen Effekt auf das Jahresergebnis hat eine außerplanmäßige Abschreibung an einer Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 0). Gegenläufig entwickelten sich die Umsatzerlöse, die sich von TEUR 4.716 auf TEUR 5.763 erhöhten.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Immobilie in Querfurt verkauft. Das Anlagevermögen ist aufgrund der Veräußerung in Querfurt zum Bilanzstichtag leicht gesunken.

Der Bestand an liquiden Mitteln stieg zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 auf TEUR 3.630 (Vorjahr: TEUR 2.180).

FINANZLAGE

Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Bilanzsumme TEUR 86.099. Der Anteil der Finanzanlagen im Verhältnis zur Bilanzsumme beträgt 39,63 %. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft beträgt 94,37 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 3,69 % der Bilanzsumme.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen wie im Vorjahr TEUR 34.360 (31. Dezember 2024: TEUR 34.360).

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 879 (31. Dezember 2024: TEUR 780) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert. Die aktivierten unfertigen Leistungen werden um einen Leerstandsfaktor korrigiert. Leerstehende Mietflächen werden bei der Aktivierung ausgenommen.

Bei den Bankguthaben in Höhe von TEUR 3.630 (31. Dezember 2024: TEUR 2.180) handelt es sich um frei verfügbare laufende Konten. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Berichtszeitraum jederzeit sichergestellt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 495 (31. Dezember 2024: TEUR 482) beinhalten sonstige ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 281 (31. Dezember 2024: TEUR 322), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 189 (31. Dezember 2024: TEUR 144) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 24 (31. Dezember 2024: TEUR 17).

Die Verbindlichkeiten summieren sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 4.338 (31. Dezember 2024: TEUR 5.040), wovon TEUR 1.304 (31. Dezember 2024 TEUR 1.860) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr aufweisen, TEUR 3.034 (31. Dezember 2024: TEUR 3.180) in über einem Jahr fällig werden und eine Fälligkeit von mehr als fünf Jahren TEUR 0 (31. Dezember 2024: 2.568) betreffen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 3,31 Jahren und betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.180 (31. Dezember 2024: TEUR 3.327).


Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 958 (31. Dezember 2024: 873) beinhalten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter für das Geschäftsjahr 2025.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 36 (31. Dezember 2024: TEUR 38) beinhalten in vollem Umfang sonstige Verbindlichkeiten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus umsatzsteuerlicher Organschaft.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 112 (31. Dezember 2024: TEUR 675) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren (TEUR 90; 31. Dezember 2024: TEUR 203) und Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 10; 31. Dezember 2024: TEUR 10).

Es bestehen Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB aus der Immobilie Langenfeld in Höhe von TEUR 4.741 (31. Dezember 2024: TEUR 4.741).

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2026 vorschlagen, den für das Geschäftsjahr 2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.903.903,54 (Vorjahr: EUR 6.582.459,34) vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Da das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 890.722,29 (Vorjahr:



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.917.008,61) beendet worden ist, steht dieser Gewinnverwendungsvorschlag auch im Einklang mit den Vorgaben des § 13 Abs. 1 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB an die Aktionäre auszuschütten sind.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage entsprach abgesehen von der außerplanmäßigen Abschreibung der Immobilie in Neumünster der Erwartung des Vorstands, sodass es in Summe zu einer ungünstigen Geschäftsentwicklung kam.

PROGNOSE ¹

Für das Berichtsjahr wurde mit einem leicht steigenden Umsatz und einem deutlich steigenden Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr (2024) gerechnet. Während sich die Umsatzprognose erfüllt hat, wurde das Jahresergebnis von einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Immobilie belastet.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird mit einem stark rückläufigen Umsatz und unter der Annahme von ausbleibenden außerplanmäßigen Abschreibungen des Vorjahres und weiteren Sondereffekten von einem stark steigenden Jahresergebnis im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 gerechnet.

¹ Für die Prognose werden folgende qualitative Prognosestufen verwendet: stark steigend (>10%), deutlich steigend (5–10%), leicht steigend (2–5%), stabil/auf Vorjahresniveau (+/– 2%), leicht rückläufig (– 2 bis – 5%), deutlich rückläufig (– 5 bis – 10%), stark rückläufig (>– 10%).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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 das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG mithilfe der externen 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 KONZERN-RECHNUNGSLEGUNG GEMÄß §§ 315 ABS. 4, 289 ABS. 4 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.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. Zum 31. Dezember 2025 liegen keine Hinweise vor, dass das rechnungslegungsbezogene 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 soll bewirken, 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, deren wesentliche Merkmale die Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie die Schulden- und Kapitalkonsolidierung darstellen.

Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei der DEMIRE AG und der STRABAG als auch bei der Fair Value REIT-AG durch ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichern soll. 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. Diese erfolgte im Jahr 2025 erneut und ergab keine wesentlichen Feststellungen.

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 in regelmäßigen Zyklen analysiert.

Risikobewertung

Sämtliche identifizierten Risiken werden auf das potenzielle Schadensausmaß 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.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

WERTGRENZEN

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

Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement

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

Risikotragfähigkeit

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

Risikoberichterstattung

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

Einzelrisiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken der Fair Value REIT-AG.

Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und die Gesellschaft auswirken. Im Jahr 2025 beeinträchtigten die schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch die Nachfrage nach Mietflächen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Auch für 2026 geben die Konjunkturexperten 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 (zum Beispiel im Zusammenhang mit Mieterinsolvenzen) und des Leerstands. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Mieten im Extremfall indexbedingt auch sinken können.

Im Rahmen der Bewirtschaftung bestehen Risiken, dass unerwartete Instandhaltungskosten entstehen oder Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße und regulatorische Anforderungen erforderlich werden. Auch Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen und Mieterausbauten, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, können Einfluss auf Mieteinnahmen und Rentabilität haben, wenn diese beispielsweise zu entsprechenden Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt führen.

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 des Konzerns und der Gesellschaft. Mietausfallrisiken wird unter anderem durch eine umfassende Bonitätsprüfung vor Abschluss eines Mietvertrags, das Aushandeln von Kautionen 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).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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 Leerständen sowie zum anderen qualitative Faktoren wie Lage und Zustand des Objekts als Parameter in die Bewertung ein.

Die derzeitige Marktentwicklung hat auch Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien, wodurch das Risiko von Abwertungen sowohl für den Konzern als auch für die Gesellschaft besteht.

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. Im Wesentlichen aufgrund der nach wie vor verhaltenen Marktentwicklung schätzt der Vorstand das Bewertungsrisiko weiterhin als **hoch** ein (Vorjahr: hoch).

VERKAUF

Der Verkauf von Immobilienvermögen der Fair Value unterliegt dem Risiko sinkender Verkaufspreise, von Fehleinschätzungen des Marktwerts der Immobilie sowie von 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).

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).

COMPLIANCE-RISIKEN

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur der Fair Value REIT-AG. Konzernweit besteht ein entsprechendes Compliance-Management-System, mit dem Ziel der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards. Ein Compliance Officer ist etabliert. Die bestehenden Compliance-Prozesse und -Kontrollen könnten trotzdem nicht ausreichend sein, um bewusstes rechtswidriges Verhalten durch Beschäftigte der Gesellschaft zu verhindern, sodass der Ruf der Fair Value REIT-AG und das Vertrauen in das Unternehmen geschädigt werden könnten. Wenn die Fair Value REIT-AG nicht

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Compliance-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als im Durchschnitt **niedrig** (Vorjahr: keine Angabe) ein.

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 als auch von Dienstleistern 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).

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).

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 2026 reichen nach Einschätzung des Vorstands für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit 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).



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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 die Einhaltung von Darlehensbedingungen (Covenant-Verpflichtungen) für Immobilienkredite wie zum Beispiel das Verhältnis von Mieteinnahmen zu Darlehensvolumen (Debt-to-Yield) erschweren und die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die Fair Value mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weiterer Kreditsicherheit konfrontiert sein.

Ferner besteht ein generelles Zinsänderungsrisiko, welches 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 sich seit 2025 stabilisierender Leitzinsen als unwahrscheinlich.

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

Im Zusammenhang mit Objektverkäufen könnten bei vorfälliger Darlehensablösung Entschädigungszahlungen an die Kreditgeber anfallen. Dies hätte entsprechende Belastungen der Liquidität und der Ertragslage zur Folge. Insgesamt wird das Risiko aus Finanzierungstätigkeiten als **mittel** und damit ähnlich hoch wie im letzten Jahr (mittel) angesehen.

Sonstige Risiken


RECHTLICHE UND STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei Gesellschafterbeschlüssen von direkten Beteiligungen könnte die Fair Value REIT-AG für Abstimmungen, bei denen sie selbst oder die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Partei des zu beschließenden Vertrags ist (beispielsweise Verträge zur Erbringung von Leistungen des Rechnungswesens, des Portfoliocontrollings etc. oder Kaufverträge), von der Abstimmung ausgeschlossen werden und eine Stimmenmehrheit gegen die Interessen der Fair Value REIT-AG oder der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zustande kommen. Abstimmungen, bei denen die Fair Value REIT-AG oder die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Partei des Vertrags sind, kommen in der Praxis sehr selten vor. Falls diese vorkommen sollten, sind diese in der Regel abgestimmt und nicht nachteilig, sodass sie einer Beherrschung der direkten Beteiligungen nicht im Wege stehen. Die Fair Value REIT-AG kann jedoch beliebige andere Gesellschafterbeschlüsse fassen oder eine gerichtliche Prüfung anstreben. Die Fair Value REIT-AG könnte bei Gesellschafterbeschlüssen von direkten Beteiligungen keinen ausreichenden Einfluss nehmen und zum Beispiel bei Gesellschaftsbeschlüssen, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, unterliegen. Rechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen können sich zum Nachteil der Fair Value REIT-AG ändern. Jedoch sind derzeit insgesamt keine wesentlichen (steuer-)rechtlichen Änderungen absehbar, die für die Gesellschaft ein erhöhtes Risiko beinhalten würden.

Der Vorstand schätzt daher die Rechts- und Steuerrisiken und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein (Vorjahr: niedrig).

RISIKEN AUS DEM REIT-STATUS

Verstöße gegen die Vorschriften des REIT-Gesetzes haben zum Teil den Verlust der Steuerbefreiung zur Folge. Im Falle eines Verstoßes wären teilweise Strafzahlungen zu befürchten, teilweise würden sich keine unmittelbaren Konsequenzen ergeben. Dafür bestünde aber im mehrfachen Wiederholungsfall das Risiko des Verlusts der Steuerbefreiung.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem eventuelle Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

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

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage der Fair Value REIT-AG ist im Berichtszeitraum parallel zu den weiter schwachen Marktbedingungen im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Die operativen Erfolge bei der Bewirtschaftung und Vermietung der Objekte, 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. 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 2025 liegen keine Hinweise vor, dass das RMS der Fair Value REIT-AG in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.¹

¹ Dieser Absatz ist ungeprüft.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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 im Jahr 2026 erwarteten schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten sich Chancen aus einer entgegen den Prognosen 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 2026 stabilisieren, was aus unserer Sicht im Wesentlichen von der Entwicklung der Leitzinsen und der Konjunktur abhängt, sodass das Bewertungsergebnis im Jahr 2026 positiv ausfallen könnte.

Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2025 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 2026. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2025 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 2026 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

Zum Jahresende 2026 gibt es planmäßige Endfälligkeiten einer Immobilienfinanzierung. Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Verbindlichkeiten steht weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und wird aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben. Chancen könnten sich bei der Refinanzierung aus sinkenden Leitzinsen und infolgedessen wieder niedrigeren Refinanzierungskosten als erwartet ergeben.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER FAIR VALUE REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG hat in den vergangenen Jahren wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandhalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen seinen Aktionären nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der Fair Value REIT-AG als gut ein, die Ertragskraft durch Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns zu erreichen.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

VERGÜTUNGSBERICHT 2025 – 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 2025 dargestellt und erläutert. Um die Einordnung der gemachten Angaben zu erleichtern und das Verständnis zu fördern, werden auch die im Geschäftsjahr 2025 geltenden Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat in ihren Grundzügen dargestellt. Ausführliche Informationen dazu finden sich auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.fvreit.de/wp-content/uploads/Fair-Value-REIT-AG_oHV-2025_Verguetungssystem-Vorstandsmitglieder.pdf.

Rückblick auf das Vergütungsjahr 2025

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAH 2024

Die Erstellung des Vergütungsberichts nach § 162 AktG liegt in der Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Der nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der FVR-AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2024 gewährte und geschuldete Vergütung wurde der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 zur Erörterung vorgelegt. Da die Gesellschaft eine börsennotierte mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB ist, bedurfte es gemäß § 120a Abs. 5 AktG keiner Beschlussfassung der Hauptversammlung über den Vergütungsbericht 2024.

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 14. Mai 2025 mit einer Mehrheit von 99,97 % 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 14. Mai 2025 mit einer Mehrheit von 97,91 % des vertretenen Kapitals ebenfalls gebilligt.


Anwendung des Vorstandsvergütungssystems im Geschäftsjahr 2025

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 Vorstandsdienstvertrag 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 Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tim Brückner mit der DEMIRE AG wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 20. Juli/18. August 2024 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

ANWENDUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DEN AUFSICHTSRAT IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 26. Mai 2025) geregelt – angewendet.

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

DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

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 der 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 sogenannte 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 2025 keinen Gebrauch gemacht.

Die Ausgestaltung des Vergütungssystems leistet aus Sicht des Unternehmens einen Beitrag zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft durch Berücksichtigung der Integration zur DEMIRE AG. Das Vergütungssystem incentiviert die Erreichung der strategischen Ziele der Gesellschaft und setzt wirksame Anreize zur langfristigen wertschaffenden Entwicklung des Unternehmens im Interesse unserer Investoren, Geschäftspartner, Mitarbeitenden und der Gesellschaft als Ganzes. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend für die untenstehend aufgeführte Vergütung des Aufsichtsrates.

In der untenstehenden Tabelle werden die grundlegenden Bestandteile des Vergütungssystems dargestellt, welches für die Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der FVR-AG im Geschäftsjahr 2025 Anwendung gefunden hat.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft 42

Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55


COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2025

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

<u>Erfolgsunabhängige Vergütung</u>	<u>Bemessungsgrundlage/Parameter</u>
Anteilige „Festvergütung DEMIRE“	Fixe vertraglich vereinbarte Erstattung der anteiligen „Festvergütung DEMIRE“ auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags mit der DEMIRE AG, die in quartalsweisen Raten ausgezahlt 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 SGB V und § 61 SGB XI auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile

ANTEILIGE ERSTATTUNG DER „FESTVERGÜTUNG DEMIRE“

Die auf Grundlage der Umlageverträge anteilige Erstattung der „Festvergütung DEMIRE“ der Vorstandsmitglieder wird quartalsweise in Raten in 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 2025 EUR 104.174,28 (Vorjahr: EUR 90.384,00).

Für das ordentliche Vorstandsmitglied Frau Gertraud Kälbli beträgt der Erstattungsbetrag der erfolgsunabhängigen Vergütung jährlich EUR 72.900,00 (Vorjahr: EUR 70.200,00).

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 und Aufsichtsrats der FVR-AG umfassende – Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sogenannte D&O-Versicherung) abgeschlossen („D&O-Versicherung DEMIRE“). Die D&O-Versicherung DEMIRE schützt die Organe vor persönlichen Schadenersatzansprüchen bei Pflichtverletzungen im Beruf und wehrt unberechtigte Forderungen ab. Versichert sind Ansprüche des eigenen Unternehmens (Innenhaftung) sowie Ansprüche Dritter, wie Aktionäre oder Gläubiger (Außenhaftung). Die für den Versicherungsschutz anfallenden Versicherungsprämien zahlt die FVR-AG. Den in der D&O-Versicherung gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10 % des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung gemäß § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG haben die Vorstandsmitglieder jeweils selbst versichert.

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 2025 nicht bekleidet.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

MAXIMALVERGÜTUNG

Die Umlagebeträge für das jeweilige umgelegte Bruttojahresfestgehalt bei DEMIRE im Geschäftsjahr 2025 betragen ca. TEUR 93 bzw. TEUR 73. Für Nebenleistungen wurde eine feste Umlage von TEUR 11 an die DEMIRE gezahlt. Die Maximalvergütung der festen Vergütungsbestandteile ist an die Umlagevereinbarung und der dort genannten Prozentanteile gebunden.

**Zielvergütung und Zufluss in Anlehnung an DCGK (2025)
für das Geschäftsjahr 2025**

TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019

in EUR brutto		DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2025	309.996,00	92.998,80	92.998,80	92.998,80
	Nebenleistungen 2025	37.251,60	11.175,48	11.175,48	11.175,48
	Gesamterstattung	347.247,60	104.174,28	104.174,28	104.174,28

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 2025	92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00
	Nebenleistungen 2025	0	0	0	0
	Gesamterstattung	92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.

**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 2025 dar. Die Erstattung wurde direkt im Rahmen der Umlageverträge an die DEMIRE AG gezahlt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

**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 2025“).

TIM BRÜCKNER – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. MAI 2019


in EUR brutto		DEMIRE Vorstandsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 30 %	Weiterbelastete Aufwendungen ¹	Zufluss
	Grundvergütung 2025	309.996,00	92.998,80	92.998,80	92.998,80
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2025	37.251,60	11.175,48	11.175,48	11.175,48
Gesamterstattung		347.247,60	104.174,28	104.174,28	104.174,28

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 2025	92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2025	0	0	0	0
Gesamterstattung		92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00

¹ Abweichungen bei der Weiterbelastung der Nebenleistungen sind rundungsbedingt.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025

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 2025

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 vorgeannten 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 2025 handelt es sich demzufolge um die im Geschäftsjahr 2025 ausbezahlte feste und variable Vergütung für die Aufsichtsrats-tätigkeit im Geschäftsjahr 2024.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

IM GESCHÄFTSJAHR 2025 GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER GEGENWÄRTIGEN UND EHEMALIGEN MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	Festvergütung		Variable Vergütung		Gesamtvergütung
	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR
Frank Hölzle	10.000,00	56,9	7.575,67	43,1	17.575,67
Frank Nickel (seit 03.07.2024)	3.709,02	56,9	2.809,83	43,1	6.518,85
Barbara Deisenrieder	5.000,00	56,9	3.787,83	43,1	8.787,83
Ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates					
Prof. Dr. Alexander Goepfert (01.01.2023 bis 03.07.2024)	3.790,98	56,9	2.871,92	43,1	6.662,90
Insgesamt	22.500,00	56,9	17.045,25	43,1	39.545,25

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.

Das aktuelle Aufsichtsratsmitglied Herr Frank Nickel ist Vorstandsvorsitzender der DEMIRE AG. Für diese Vorstandstätigkeit erhält Herr Nickel 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 Nickel in mit der DEMIRE AG im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen wahrnimmt, auf das feste Vorstandsjahresgehalt anzurechnen. Für einen vereinfachten Ablauf hat Herr Nickel die ihm zustehende Vergütung aus seinem Aufsichtsratsmandat bei der FVR-AG an die DEMIRE AG abgetreten. Herr Nickel erhält somit keine direkte Aufsichtsratsvergütung von der FVR-AG.

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Die folgende vergleichende Darstellung stellt die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dar, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeitenden der FVR-AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird.

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2025		Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Veränderung 2025 gegenüber 2024		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	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	104.174	90.384	13.790	15,3	0	0,0	0	0,0	2.784	3,2		
Gertraud Kälbli seit 01.04.2023	72.900	70.200	2.700	3,8	17.550	25,0	n/a	n/a	n/a	n/a		
Frühere Mitglieder des Vorstands												
Kevin Julian Fuhr (bis 31.03.2023)	n/a	n/a	n/a	n/a	-18.000	-100,0	-54.000	-75,0 ¹	0	0,0		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	98.361	91.270	7.091	7,8	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356	24,4		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	-1,3 Mio.	0,3 Mio.	-1,6 Mio.	²	7,8 Mio.	²	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	-307,7		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der FVR-AG	-0,9 Mio.	3,9 Mio.	-4,8 Mio.	²	0,3 Mio.	7,7	2,0 Mio.	125,0	-8,0 Mio.	-83,3		

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 Aufgrund der Amtsniederlegung von Herrn Fuhr zum März 2023 sank die Vergütungserstattung bei Herrn Fuhr im Jahr 2023 auf EUR 18.000 von EUR 72.000 im Jahr 2022, somit um 75 %.

Im Vergütungsbericht 2023 ist fälschlicherweise 300 % angegeben.

² Rechnerisch nicht zu ermitteln



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

Grundlagen des Konzerns 8

Wirtschaftsbericht 18

Prognosebericht 28

Wirtschaftliche Entwicklung
der Fair Value Reit-AG 30

Risikobericht 33

Chancenbericht 41

Vergütungsbericht 2025 –
ungeprüft 42

Sonstige Angaben
nach §§ 298a und 315a HGB 52

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2025		Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Veränderung 2025 gegenüber 2024		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	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	17.576	17.122	454	2,6	-3.199	-18,7	-622	-3,0	3.367	19,2		
Frank Nickel (seit 03.07.2024 ¹)	6.519	0	6.519	100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a		
Barbara Deisenrieder	8.788	8.561	227	2,6	-1.600	-18,7	-311	-3,0	4.925	88,8		
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats												
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 03.07.2024 ²)	6.663	12.842	-6.179	-48,1	12.842	100,0	n/a	n/a	n/a	n/a		
Ingo Hartlief	n/a	n/a	n/a	n/a	-15.241	³	-466	-3,0	2.525	19,2		
Daniel Zimmer	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-4.277	-10,0		
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	98.361	91.270	7.091	7,8	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356,0	24,4		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	-1,3 Mio.	0,3 Mio.	-1,6 Mio.	³	7,8 Mio.	³	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	-307,7		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der FVR-AG	-0,9 Mio.	3,9 Mio.	-4,8 Mio.	³	0,3 Mio.	7,70	2,0 Mio.	125,0	-8,0 Mio.	-83,3		

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 Die Angabe „04“ im Vorjahresbericht ist ein Druckfehler. Herr Nickel wurde von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

² Die Angabe „2025“ im Vorjahresbericht ist ein Druckfehler. Herr Goepfert ist mit Beendigung der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 als Mitglied des Aufsichtsrats ausgeschieden.

³ Rechnerisch nicht zu ermitteln



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

SONSTIGE ANGABEN NACH §§ 298A UND 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. 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 Zwangseinzahlung dieser Aktien führen.

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, 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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde das durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 geschaffene Genehmigte Kapital 2020 und seine Regelungen in § 6 der Satzung, soweit das Genehmigte Kapital 2020 dann noch bestand, aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Satzungsänderung zur Schaffung des Genehmigten Kapitals 2025 (dazu sogleich) in das Handelsregister der Gesellschaft, aufgehoben.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 mittels Neufassung von § 6 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Mai 2030 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 Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025). Der Vorstand ist ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Bis zum Bilanzstichtag wurde von dieser Ermächtigung, die am 9. Juli 2025 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde, kein Gebrauch gemacht.

WANDEL- UND/ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN ODER GENUSSRECHTE

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2020 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten und zum Ausschluss des Bezugsrechts, soweit sie nicht bereits durch Beschlussfassung des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgenutzt worden war, aufgehoben.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 ermächtigt, bis zum 13. Mai 2030 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 5.644.130 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 11.288.260,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Bilanzstichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

BEDINGTES KAPITAL

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde das durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2020 geschaffene Bedingte Kapital 2020 und seine Regelungen in § 5 Abs. 5 der Satzung, soweit das Bedingte Kapital 2020 dann noch bestand, aufschiebend bedingt auf die Eintragung der Satzungsänderung zur Schaffung des Bedingten Kapitals 2025 (dazu sogleich) in das Handelsregister der Gesellschaft, aufgehoben.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde das Grundkapital der Gesellschaft – aufschiebend bedingt auf die Eintragung einer entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister 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 2025, gültig bis 13. Mai 2030). 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 wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum Bilanzstichtag wurde von dieser Ermächtigung, die am 9. Juli 2025 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde, kein Gebrauch gemacht.

☰

OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Wirtschaftsbericht	18
Prognosebericht	28
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	30
Risikobericht	33
Chancenbericht	41
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	42
Sonstige Angaben nach §§ 298a und 315a HGB	52
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

RÜCKKAUF EIGENER AKTIEN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde die von der Hauptversammlung am 25. Juni 2020 beschlossene Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, aufgehoben.

Die Hauptversammlung hat die Gesellschaft mit Beschluss vom 14. Mai 2025 ermächtigt, bis zum 13. Mai 2030 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 (i) über die Börse oder (ii) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten („Öffentliches Kaufangebot“) 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 fünf (5) Handelstage vor dem Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb über die Börse bzw. vor dem Tag der Veröffentlichung des öffentlichen Kaufangebots um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Bis zum Bilanzstichtag 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.

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.

SCHLUSSEKTLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt 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, 18. März 2026

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)



KONZERN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	E 1.1	27	29
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.2	244.280	258.250
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	0	806
Summe langfristige Vermögenswerte		244.307	259.085
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	2.030	2.599
Sonstige Vermögenswerte	E 1.3	347	488
Liquide Mittel	E 1.4	25.040	20.542
Summe kurzfristige Vermögenswerte		27.417	23.629
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 1.5	4.200	0
Summe Vermögenswerte		275.924	282.714



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital	E 2.1		
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		8.113	13.215
Eigene Anteile		-398	-398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		135.581	140.683
Summe Eigenkapital		135.581	140.683
Schulden			
Langfristige Schulden			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 2.2	68.502	71.018
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	64.688	30.434
Summe langfristige Schulden		133.190	101.452
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		24	17
Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	2.047	36.615
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	1.865	1.693
Sonstige Verbindlichkeiten	E 2.4	3.217	2.254
Summe kurzfristige Schulden		7.153	40.579
Summe Schulden und Eigenkapital		275.924	282.714



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	TZ.	2025	2024
Mieterträge		19.100	19.651
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.419	5.043
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten		-7.369	-6.561
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		-2.580	-2.292
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-2	-643
Nettomietserträge	D 1	14.568	15.198
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		3.500	3.795
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		-3.605	-3.799
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	-105	-4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	-6.254	-10.467
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		-4.457	-218
Sonstige betriebliche Erträge	D 4	697	159
Allgemeine Verwaltungskosten	D 5	-1.829	-1.804
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 6	-235	-37
Betriebsergebnis		2.385	2.827
Finanzerträge		228	387
Finanzaufwendungen		-1.437	-1.247
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-2.490	-1.713
Finanzergebnis	D 7	-3.699	-2.573
Periodenergebnis		-1.314	254
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 8	-0,09	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 8	-0,09	0,02



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	2025	2024
Periodenergebnis	- 1.314	254
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 1.314	254



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Tz.	2025	2024
Konzernergebnis		- 1.314	254
Finanzaufwendungen	D 7	1.437	1.247
Finanzerträge	D 7	- 228	- 387
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 7	2.490	1.713
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 1.3	569	- 590
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten	E 1.3	- 881	- 117
Veränderung der Rückstellungen		7	5
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 2.4	- 7	- 497
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	E 2.4	- 893	- 766
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D 2	105	4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	10.711	10.685
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		- 1.396	- 1.196
Zinseinnahmen		168	284
Abschreibungen und Wertminderungen		3	693
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		4	2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		10.774	11.335
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inklusive Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen ¹		- 2.891	- 8.735
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien		3.500	3.795
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		609	- 4.940
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	E 2.2	- 2.743	- 2.227
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	34.000	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	E 2.3	- 34.355	- 2.916
Dividendenzahlungen		- 3.788	- 3.507
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 6.885	- 8.650
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		4.498	- 2.255
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 1.4	20.542	22.797
Zahlungsmittel am Ende der Periode	E 1.4	25.040	20.542

¹ In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 447) durchgeführt, die gemäß IAS 7 als nicht zahlungswirksam einzustufen sind.



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125


IMPRESSUM 142

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2025	28.221	99.645	- 398	13.215	140.683
Konzernergebnis	0	0	0	-1.314	-1.314
Dividendenzahlungen	0	0	0	-3.788	-3.788
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0
31.12.2025	28.221	99.645	- 398	8.113	135.581

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung


Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR-AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der FVR-AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main, die Geschäftsadresse ist die Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen. Die FVR-AG ist seit dem 17. August 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 120099 eingetragen. Zum 31. Dezember 2025 gehören dem Konzernkreis (neben der FVR-AG als Mutterunternehmen) die im [Abschnitt B. \(Tabelle Konsolidierungskreis\)](#) aufgelisteten Gesellschaften an.

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

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

Der Konzernabschluss der FVR-AG für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e Abs. 1 HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2025 verpflichtend anzuwendenden IFRS, International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines zusammengefassten Lageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 18. März 2026 durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung durch den Aufsichtsrat erfolgte in der Sitzung am 18. März 2026.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

Die Änderungen an IAS 21 präzisieren die Bilanzierung von Fremdwährungsposten in Situationen, in denen ein freier Währungstausch aufgrund rechtlicher, regulatorischer oder wirtschaftlicher Restriktionen nicht möglich ist. Liegt ein solcher Mangel an Umtauschbarkeit vor, sind Unternehmen verpflichtet, einen geschätzten Wechselkurs auf Basis der bestverfügbaren Informationen – zum Beispiel Parallelmarktkurse, historische Daten oder beobachtbare Transaktionen – anzuwenden und die zugrunde liegenden Annahmen sowie die Auswirkungen offenzulegen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine Transaktionen in Fremdwährung durchführt.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2025 verpflichtend anzuwenden:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Veröffentlichung im Amtsblatt der EU erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Accounting Standards – Band 11 (vom IASB veröffentlicht am 18. Juli 2024) betreffen folgende Standards:			
Änderungen an IFRS 1	Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch einen Erstanwender	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 7	Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung Angabe bei Abweichungen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis Angaben zum Kreditrisiko	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9	Ausbuchung von Leasingverbindlichkeiten Transaktionspreis	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10	Bestimmung eines „De-facto-Agenten“	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 7	Anschaffungskostenmethode	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (vom IASB veröffentlicht am 30. Mai 2024)	28. Mai 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge über naturabhängige Stromversorgung (vom IASB veröffentlicht am 18. Dezember 2024)	1. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile (vom IASB veröffentlicht am 9. April 2024)	16. Februar 2026	1. Januar 2027	Die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss betreffen insbesondere die Darstellung erwarteter Änderungen in der GuV sowie der Kapitalflussrechnung sowie ergänzende Angaben zu den Management Performance Measures (MPM) und zur Haupttätigkeit.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125


IMPRESSUM 142

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

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Veröffentlichung im Amtsblatt der EU erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG
IFRS 19	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale-and-Leaseback-Transaktion (vom IASB veröffentlicht am 9. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (vom IASB veröffentlicht am 21. August 2025)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 21	Umrechnung einer nicht-hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Darstellungswährung (vom IASB veröffentlicht am 13. November 2025)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen

Die FVR-AG beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht umgesetzt. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Anerkennung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die FVR-AG im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen bisher nicht in europäisches Recht umgesetzten Verlautbarungen betroffen sein. Hiervon ausgenommen ist IFRS 18, bei dem derzeit von weitergehenden Auswirkungen auf die künftige Berichterstattung ausgegangen wird.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

Die Präsenzmehrheit des Konzerns in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung der Kontrolle des Konzerns. Die Stimmrechte an der Gesellschaft IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG (IC 15) sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer das Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die FVR-AG den größten Einzelgesellschafter bei der genannten Gesellschaft dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung gemäß IFRS 10 führt zu dem Ergebnis, dass die FVR-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit auf der Gesellschafterversammlung substanzielle Rechte wahrnimmt. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die FVR-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50 % der abgegebenen Stimmen kommt. Bei der ordentlichen Gesellschaftsversammlung der IC 15 wurde am 24. November 2025 durch die FVR-AG ein Anteil von 75,19 % erreicht. Daneben erhält die FVR-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

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

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

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


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

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

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

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

Ein Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn Inputs und ein substantieller Prozess vorhanden sind, die gemeinsam die Fähigkeit zur Generierung von Outputs ermöglichen (IFRS 3.B7–B8).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

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

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

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

Der Konsolidierungskreis stellt sich wie folgt dar:

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL

in %		31.12.2025	31.12.2024	
	GP Value Management GmbH, Langen	„GPVM“	100,00	100,00
	BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	„FV10“	100,00	100,00
	BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	„FV14“	100,00	100,00
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 08“	60,40	60,30
	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen	„IC 12“	57,01	56,90
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 10“	54,01	53,80
	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 14“	53,48	52,91
	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen	„IC 15“	48,88	48,73

REIT-Status der FVR-AG

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Gemäß der REIT-Erklärung zum 31. Dezember 2025 erfüllt die FVR-AG alle Vorgaben aus dem REIT-Gesetz. Die FVR-AG geht davon aus, auch zukünftig die REIT-Kriterien zu erfüllen. Sollte ein Aktionär zukünftig seinen Anteil durch Aktienzukäufe un-mittelbar oder mittelbar über die gesetzliche Grenze von 85 % steigern, wird der Vorstand alle Maßnahmen ergreifen, die erforderlich sind, diesen Aktionär wieder zur Senkung seines Aktienanteils zu bewegen. Die FVR-AG plant, keine Aktivitäten zu unternehmen, welche das Verhältnis der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen unter die geforderten 75 % fallen lassen würden. Auch zukünftig sollen keine anderen Einnahmen als solche aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden. Die Gesellschaft hält es für unwahrscheinlich, dass das Eigenkapital gemäß REIT-Gesetz aufgrund der hohen aktuellen Quote von über 80 % zukünftig unter 45 % fällt. Die FVR-AG prüft bei jeder geplanten Transaktion von unbeweglichem Vermögen, ob die Einhaltung der gesetzlichen Handelsquote des REIT-Gesetzes gewährleistet bleibt.

Angaben gemäß IFRS 12

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

STIMMRECHTS-/FESTKAPITALANTEIL DER NICHT BEHERRSCHENDEN MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

in %		31.12.2025	31.12.2024
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 08“	60,40	60,30
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen	„IC 12“	57,01	56,90
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 10“	54,01	53,80
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen	„BBV 14“	53,48	52,91
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen	„IC 15“	48,88	48,73

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern betragen im Berichtsjahr TEUR – 2.490 (Vorjahr: TEUR – 1.713). Die in der Berichtsperiode durchgeführten Ausschüttungen basieren auf den tatsächlichen Ergebnissen des Geschäftsjahres 2024 und können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Nähere Informationen zur Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern können aus [Kapitel E 2.2](#) entnommen werden. Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der wesentlichen Tochterunternehmen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

2025 in TEUR	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	8.704	380	5.960	5.760	2.340
Langfristige Vermögenswerte	20.200	24	55.970	83.900	28.480
Kurzfristige Verbindlichkeiten	773	220	2.048	2.482	577
Langfristige Verbindlichkeiten	15.157	2.520	38.123	56.092	17.196
Ausschüttungen an die nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	16	0	1.229	1.004	544
Umsatzerlöse	2.061	1.183	5.516	7.450	2.694

2024 in TEUR	BBV 08	IC 12	BBV 10	BBV 14	IC 15
Kurzfristige Vermögenswerte	4.238	284	9.919	3.953	2.323
Langfristige Vermögenswerte	24.810	7.377	54.030	81.809	28.631
Kurzfristige Verbindlichkeiten	709	156	7.109	30.411	629
Langfristige Verbindlichkeiten	15.538	3.917	34.621	26.770	17.426
Ausschüttungen an die nicht beherrschenden Minderheitsgesellschafter	530	171	0	1.525	0
Umsatzerlöse	2.170	893	6.346	7.864	2.714



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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


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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

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

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

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


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

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

BEMESSUNG ERWARTETER KREDITVERLUSTE

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

DARSTELLUNG DER WERTMINDERUNG FÜR ERWARTETE KREDITVERLUSTE IN DER BILANZ

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

ABSCHREIBUNG

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswerts wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar wird. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über die Höhe der Abschreibung zum Bilanzstichtag durch, basierend auf den erwarteten Kreditverlusten (Erläuterung zur Anwendung des Expected-Credit-Loss-Modells siehe [Kapitel E 1.3](#)).

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


WERTMINDERUNGEN DER AUSLEIHUNGEN AN DRITTE NACH DEM DREISTUFENMODELL

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

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

1. Nettomieterträge

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


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

Die Nettomieterträge in Höhe von TEUR 14.568 (Vorjahr: TEUR 15.198) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Mieterträge	19.100	19.651
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.419	5.043
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-7.369	-6.561
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-2.580	-2.292
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2	-643
Nettomieterträge Gesamt	14.568	15.198

Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² beträgt zum Stichtag EUR 9,83 (Vorjahr: EUR 9,65). Sie entspricht dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Miete pro m² im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Mietanpassungen durch den gestiegenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Sämtliche als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben im Berichtszeitraum Mieterträge erzielt. Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilien ohne Mieterträge sind nicht angefallen.

Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 551 gesunken (TEUR 19.100; Vorjahr: TEUR 19.651). Ursächlich hierfür sind die Auszüge der insolventen Mieter „Mein Real“ in Quorfurt und Hammer Fachmärkte in Celle vor den Fuhren in der Vorperiode sowie Vertragsabschlüsse mit einer niedrigeren Nettokaltmiete mit den Mietern Kaufland in Wittenberg sowie Hagebaumarkt in Celle vor den Fuhren. (TEUR 19.100; Vorjahr: TEUR 19.651).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die Umlagerträge aus Betriebs- und Nebenkosten sind um TEUR 376 auf TEUR 5.419 (Vorjahr: TEUR 5.043) gestiegen. Die Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von erneut gestiegenen Verbrauchskosten für Strom und Heizung, gestiegenen Versicherungsbeiträgen sowie gestiegenen Verwaltungskosten um insgesamt TEUR – 808 auf TEUR – 7.369 (Vorjahr: TEUR – 6.561) gestiegen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen sind auf TEUR – 2.580 (Vorjahr: TEUR – 2.292) angestiegen. Sie setzen sich im Wesentlichen aus den allgemeinen Verwaltungskosten (TEUR – 753; Vorjahr: TEUR – 366 – die Erhöhung resultiert aus einer Ausweisänderung), den Rechts- und Beratungskosten (TEUR – 26; Vorjahr: TEUR – 37), den sonstigen nicht umlagefähigen Aufwendungen und nicht umlagefähigen Management Fees (TEUR – 231; Vorjahr: TEUR – 304) sowie den Instandhaltungskosten (TEUR – 1.569; Vorjahr: TEUR – 1.496) zusammen. Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen auch die Aufwendungen für Mieterausbauten und Abschreibungen auf Mietanreize in Höhe von TEUR – 88. Aufgrund einer Ausweisänderung sind diese Aufwendungen in Höhe von TEUR 132 in die Mieterträge eingeflossen.

Aufgrund der Fortschreibung des ECL-Modells und der dadurch neu ermittelten Wertminderungsquoten haben sich die Wertminderungen von Forderungen in der Berichtsperiode auf TEUR – 2 (Vorjahr: TEUR – 643) reduziert. Diese wurden im Wesentlichen auf Mietforderungen und auf Forderungen für Nebenkosten gebildet. Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ([§ Abschn. C.](#)) dargestellt.

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

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Betriebskosten	599	639
Summe Forderungen aus Betriebskosten	599	639
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	79	93
Summe Verbindlichkeiten	79	93

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

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

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

Die FVR-AG erzielt Umsatzerlöse gemäß IFRS 15 sowie IFRS 16 sowohl zeitraumbezogen (fortlaufend erbrachte Leistungen) als auch zeitpunktbezogen (Einmal-erlöse) aus den folgenden Kategorien:

- Mieterlöse und Nebenkostenleistungen an Mieter: zeitraumbezogen, da die Leistungen über die Berichtsperiode kontinuierlich erbracht werden;
- Veräußerung von Immobilien oder Immobiliengesellschaften: zeitpunktbezogen, da die Leistungsverpflichtung mit der Übergabe der Immobilie oder der Gesellschaft erfüllt wird.

Die in dieser Erlösaufgliederung dargestellten Beträge stehen in direktem Zusammenhang mit den Umsatzerlösen, die für die jeweiligen berichtspflichtigen Segmente nach IFRS 8 ausgewiesen werden (siehe hierzu [§ Kapitel E.](#)).



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

2025

in TEUR	Mieterlöse und Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
Zeitpunkt	0	3.500
Zeitraum	24.519	0
Summe	24.519	3.500

2024

in TEUR	Mieterlöse und Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
Zeitpunkt	0	3.795
Zeitraum	24.694	0
Summe	24.694	3.795

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

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

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In der Berichtsperiode erzielte der Konzern ein Ergebnis aus der Veräußerung einer Immobilie in Höhe von TEUR – 105 (Vorjahr: TEUR – 4). Es handelt sich um die Immobilie in Querfurt, die im Geschäftsjahr mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang veräußert wurde. Hierbei wurde ein Kaufpreis in Höhe von TEUR 3.500 Erlöst.


Im Vorjahr wurde eine Immobilie in Osnabrück veräußert, deren Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im Geschäftsjahr erfolgte. Dabei wurde ein Kaufpreis in Höhe von TEUR 3.795 erzielt.

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

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR – 6.254 (Vorjahr: TEUR – 10.467).

Zu den wesentlichen Werten des Konzerns gehört die in Rostock gelegene „Galerie Rostocker Hof“. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein 15-Jahres-Pachtvertrag mit dem renommierten Parkgaragenbetreiber Contipark abgeschlossen. Für den ansässigen Food Court konnte ein Betreiber der US-amerikanischen Franchisekette „Subway“ mit einem Zehnjahres-Mietvertrag gewonnen werden. Außerdem haben die erneut guten Belegungsraten des Hotels zu einer über die Festmiete hinausgehenden Umsatzmiete geführt.

In Lutherstadt Wittenberg schreiten die Baumaßnahmen, unter anderem die Modernisierung der Parkplatzfläche, die Installation von Pkw-E-Ladestationen sowie die umfangreichen Investitionen in das Bestandsgebäude des Kaufland-Marktes, voran. Die nachhaltige Aufwertung der Liegenschaft resultiert in einem Bewertungszuwachs von 10,7 %.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Im Dreiländereck Zittau hat ein Bestandsmieter des Fachmarktzentruns, toom Baumarkt, seinen Mietvertrag vorzeitig um zehn Jahre verlängert. Hieraus ergibt sich ein Bewertungszuwachs von 6,9%.

Während im Berichtsjahr 2024 die Insolvenz des Mieters „Mein Real“ im Fachmarktzentrum Querfurt noch negative Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis hatte, ist es der FVR-AG gelungen, die Liegenschaft zum 31. Dezember 2025 zu veräußern und somit das Bestandsportfolio nachhaltig zu stabilisieren.

Des Weiteren führt das aktuell weiterhin inflationäre Umfeld zu positiven, wertbeeinflussenden Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten und einer Reduzierung der Leerstände sowie zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte.

Neben den positiven Entwicklungen hat sich die Hauptnutzerin der Immobilie in Neumünster, die Sparkasse Südholstein, dazu entschieden, das Mietverhältnis zum 31. Januar 2026 zu beenden. Um die bereits im Jahr 2025 angestoßenen Nachvermietungsmaßnahmen zu unterstützen, wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie von der Beratungsgesellschaft BNP Paribas Real Estate Consult GmbH erstellt, auf deren Basis bereits Gespräche am Markt stattfinden. Die FVR-AG ist zuversichtlich, die in Neumünster gut gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es dem aktiven Asset-Management durch Neuvermietungen und eine proaktive Bestandsmieterbindung gelungen ist, die Immobilienwerte insgesamt zu stabilisieren.

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

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

4. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Erträge aus beglichenen Rechtsstreitigkeiten	637	0
Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten	4	148
Übrige	56	11
Gesamt	697	159

Die Erträge aus beglichenen Rechtsstreitigkeiten resultieren aus einem mit der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & CO.KG geschlossenen Vergleich.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

5. Allgemeine Verwaltungskosten

Die allgemeinen Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Fondsverwaltungsgebühren und Abschlusserstellungskosten	- 512	- 439
Prüfungskosten	- 285	- 290
Treuhandgebühren	- 191	- 212
Umlage Vorstandsvergütung	- 177	- 161
Personalaufwand	- 130	- 120
Versicherungen	- 100	- 89
Nicht abziehbare Vorsteuer	- 79	- 63
Rechts- und Beratungskosten	- 107	- 235
Wertgutachten	- 13	- 39
Übrige	- 235	- 156
Gesamt	- 1.829	- 1.804

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

Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf zwei außerordentliche Sachverhalte des Vorjahres zurückzuführen. Zum einen führte die BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG im Vorjahr eine Klage mit sehr hohem Streitwert. Zum anderen wurden im Vorjahr Rechtsberatungsleistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des Objekts in Querfurt in Anspruch genommen. Die Klage wurde im Vorjahr abgeschlossen; infolge des Verkaufs des Objekts in Querfurt wurde die Projektentwicklung beendet.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Ertragsteuern	- 154	- 1
periodenfremde Aufwendungen	- 70	- 34
Übrige	- 11	- 2
Gesamt	- 235	- 37

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen Ertragsteuern aus Festgeldern der Berichtsperiode in Höhe von TEUR -50 sowie die der Vorjahre in Höhe von TEUR -90 aus erfolgten Korrekturen in 2025.

7. Finanzergebnis

in TEUR	2025	2024
Finanzerträge	228	387
Finanzaufwendungen	- 1.437	- 1.247
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.490	- 1.713
Finanzergebnis	- 3.699	- 2.574

Der Rückgang der Finanzerträge auf TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 387) ist auf die Zinsen auf Festgeldanlagen zurückzuführen, im Wesentlichen bedingt durch geringere Zinsen.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen auf TEUR -1.437 (Vorjahr: TEUR -1.247) ist auf höhere angefallene Zinsen zurückzuführen.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR –2.490 (Vorjahr: TEUR – 1.713) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg der Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Abwertungsbedarf der Immobilien.

8. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Konzernergebnis (in TEUR)	- 1.314	254
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	- 1.314	254
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,09	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,09	0,02


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

9. Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Gehälter	- 108	- 101
Soziale Abgaben	- 22	- 19
Personalaufwand, gesamt	- 130	- 120

Der Personalaufwand wird innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt wurden zwei Mitarbeitende ohne Vorstandsmitglieder (Vorjahr: zwei) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Zahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand zwei (Vorjahr: zwei).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Aktiva

1.1 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren. Der Buchwert der Sachanlagen betrug zum 31. Dezember 2025 TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 29). Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 3) werden unter den übrigen „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

BEWEGUNGSÜBERSICHT SACHANLAGEN

in TEUR	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	31.12.2025
Betriebs- und Geschäftsausstattung	29	0	0	2	27

1.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse: Verfahren und Annahmen


Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2025 durchzuführen. Savills ist ein Immobilienberatungsunternehmen und beschäftigt unter anderem Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Registered Valuer) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2025 („Red Book“, Stand Januar 2025) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 2.4 der RICS Valuation – Global Standards 2025 ermittelt:

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Der Marktwert (mittels DCF-Verfahren) wurde jeweils unter Abzug von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten DCF-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen und unter Abzug von geschätzten Abbruchkosten zum angenommenen Liquidationszeitpunkt entspricht.

Das DCF-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der jeweiligen Periode aus den erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen festgelegten Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst.

Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird sowie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem Zehnjahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte

Nettoeinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

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

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Marktmietansätze für Erst- oder auch Folgevermietungen, objektspezifische Verlängerungsoptionen der bestehenden Mietverträge, Leerstandzeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers (für zum Beispiel größere Sanierungsmaßnahmen), Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	111,95	109,94
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	50,51 – 248,19	51,22 – 239,54
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	181.877,57	191.208,49
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	20.465,00	29.135,00
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,83	14,65
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	11,25	15,24
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0 – 49,5	0 – 87,0
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,66	5,20



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

Die abgeschlossenen Mietverträge haben über ihre jeweilige Höhe und Laufzeit einen direkten Einfluss auf die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sollten sich die Mieterträge verringern und die angenommenen Leerstände erhöhen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Unter ansonsten gleichen Annahmen würde eine Änderung der Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben zu einer Änderung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR –11.230 (Vorjahr: TEUR –13.040) bzw. TEUR +11.500 (Vorjahr: TEUR +13.000) führen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

Vertragsmieten in EUR pro m ²		31.12.2025	31.12.2024
Büro	Min.	6,96	7,00
	Max.	11,10	10,92
	Durchschnitt	9,50	9,33
Handel	Min.	3,03	4,56
	Max.	21,15	18,71
	Durchschnitt	11,21	10,82
Sonstiges	Min.	5,62	5,59
	Max.	11,08	10,97
	Durchschnitt	6,03	5,81
Gesamt	Min.	3,03	4,56
	Max.	21,15	18,71
	Durchschnitt	9,83	9,65

Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten

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

in % ¹	Kapitalisierungsraten		Diskontierungsraten	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Büro	5,40 – 7,50	5,40 – 7,50	5,40 – 8,50	5,40 – 8,00
gewichteter Durchschnitt	6,24 %	6,24 %	6,76 %	6,43 %
Handel	5,60 – 7,50	5,50 – 6,75	5,90 – 8,00	5,75 – 7,50
gewichteter Durchschnitt	5,86 %	5,81 %	6,45 %	6,65 %
Sonstiges	5,10 – 7,00	5,10 – 7,00	5,50 – 7,75	4,50 – 8,00
gewichteter Durchschnitt	5,87 %	5,88 %	6,22 %	6,31 %

¹ Kapitalisierungsraten/Diskontierungsraten; Quelle: Immobiliengutachten Savills 2025, 2024

Eine durchgängige Veränderung der Kapitalisierungszinsen im Rahmen der Marktbewertung der Immobilien um zum Beispiel 50 Basispunkte nach oben oder unten führt bei unveränderten Marktmieten zu einer Schwankungsbreite der Marktbewertung des Gesamtportfolios von rund 4,9% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 5,2%) unter bis rund 5,9% (Vorjahr: 50 Basispunkte, 6,2%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2025. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 12.030 (Vorjahr: TEUR 13.080) verschlechtern oder um rund TEUR 14.480 (Vorjahr: TEUR 15.450) verbessern.

Wenn sich bei gleichem Kapitalisierungssatz die Marktmieten des Portfolios um 5 % nach unten oder nach oben bewegen würden, hätte dies Auswirkungen in Höhe von rund 4,6% (Vorjahr: 5,2%) unter oder rund 4,7% (Vorjahr: 5,2%) über den Marktwerten zum 31. Dezember 2025. Dementsprechend würde dies die Marktwerte um rund TEUR 11.230 (Vorjahr: TEUR 13.040) verschlechtern oder um rund TEUR 11.500 (Vorjahr: TEUR 13.000) verbessern.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

in TEUR	Direkt- investitionen	Tochter- Unternehmen	Gesamt
Zeitwert am 01.01.2025	62.170	196.080	258.250
Zugänge Immobilien	391	4.050	4.440
Abgänge	0	-12.157	-12.157
Gewinn aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90	3.269	3.359
Verlust aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.921	-2.692	-9.612
Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-6.831	577	-6.254
Zeitwert am 31.12.2025	55.730	188.550	244.280
Zeitwert am 01.01.2024	57.470	206.380	263.850
Zugänge Immobilien	8.131	748	8.880
Abgänge	0	-4.013	-4.013
Gewinn aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	248	248
Verlust aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.431	-7.284	-10.715
Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-3.431	-7.035	-10.467
Zeitwert am 31.12.2024	62.170	196.080	258.250

Zum 31. Dezember 2025 besteht das Gesamtportfolio, welches als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert wird, aus 18 (Vorjahr: 20) Objekten. Zum Berichtsstichtag wurde aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilie in Querfurt veräußert. Zudem wird zum Berichtsstichtag eine Immobilie als „zur Veräußerung gehalten“ bilanziert.

Der Bestand der Immobilien ist zum Teil mit Grundpfandrechten zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet. Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2025 insgesamt in Höhe von TEUR 3.592 (Vorjahr: TEUR 5.662). TEUR 2.418 entfallen hiervon auf vertragliche Verpflichtungen für Investitionen in den Parkplatz und in das Gebäude im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mieters Kaufland in Lutherstadt Wittenberg.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

1.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE SONSTIGEN FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen und Vermögenswerten zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2025 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2025 Netto	31.12.2024 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2024 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.586	- 556	2.030	4.145	- 1.546	2.599
Gesamtforderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.586	- 556	2.030	4.145	- 1.546	2.599
Mietanreize ¹	0	0	0	992	0	992
Umsatzsteuer	185	0	185	4	0	4
Steuererstattungsansprüche	111	0	111	153	0	153
Übrige	52	0	52	144	0	144
Gesamt sonstige Vermögenswerte	348	0	348	1.293	0	1.293
Gesamt	2.934	- 556	2.378	5.438	- 1.546	3.892

¹ Der Ausweis der Mietanreize gemäß IFRS 16 erfolgt zum Bilanzstichtag innerhalb des Bilanzpostens der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40.



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

Auf dieser Grundlage ergeben sich zum Berichtsstichtag die folgenden Wertänderungsquoten.

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote 2025	13 %	19 %	15 %	19 %
Ausfallquote 2024	4 %	20 %	21 %	41 %

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

Fälligkeit in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte 2025
0-90 Tage	204	26	179
91-180 Tage	44	9	36
181-360 Tage	245	38	208
über 360 Tage	287	56	231
Gesamt	781	128	653


Neben den in der Provisionsmatrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR -429 (Vorjahr: TEUR -1.238). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet.

Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 754 (Vorjahr: TEUR 1.807). Die größten Einzelwertberichtigungen entfallen hierbei auf einen Baumarkt in Zittau (TEUR -106; Vorjahr: TEUR -130), einen Büromieter in Langen, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet (TEUR -58; Vorjahr: TEUR -3), sowie einen Einzelhandelsmieter in Zittau (TEUR -42; Vorjahr: TEUR -33).

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 452 (Vorjahr: TEUR 92) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da dies aus Sicht des Konzerns nicht als wesentlich erachtet wird. Zudem enthalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 639), auf die keine Wertberichtigungen gebildet wurden, da dies aus Sicht des Konzerns ebenfalls nicht als wesentlich erachtet wird.

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

Überleitung Wertberichtigungen in TEUR	2025	2024
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Beginn der Periode	1.546	1.411
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	90	643
Ergebniswirksame Reduktion der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 33	-
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 1.046	- 509
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum Ende der Periode	556	1.546

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

1.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 25.040 (Vorjahr: TEUR 20.542) betreffen Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Davon betreffen TEUR 21.409 die Tochtergesellschaften der FVR-AG.

In den liquiden Mitteln des Konzerns ist zum 31. Dezember 2025 ein Betrag in Höhe von TEUR 471 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 380). Ein Betrag in Höhe von TEUR 1.500 ist als verfügungsbeschränkt ausgewiesen. Die Verfügungsbeschränkung steht im Zusammenhang mit der Verlängerung sowie Aufvalutierung des zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen (CapEx) am Objekt Lutherstadt Wittenberg bestehenden Darlehens (Vorjahr: TEUR 3.229). Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Abwertungsbedarf.

Zum 31. Dezember 2025 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wurden alle Covenants eingehalten. Weitere Angaben zu den vertraglich vereinbarten Nebenbedingungen (Covenants) sind in [Kapitel G 1](#) dargestellt.

1.5 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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


Zum Bilanzstichtag wird eine Immobilie zur Veräußerung gehalten (Vorjahr keine).

2. Passiva

2.1 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 28.220.646 hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das Gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 hielt die FVR-AG unverändert 81.310 (Vorjahr: 81.310) eigene Aktien, im Umlauf befinden sich damit 14.029.013 Aktien (Vorjahr: 14.029.013 Aktien).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Genehmigtes Kapital 2025

Das Genehmigte Kapital 2025 hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert:

in Tausend Stück	2025	2024
Stand zum 1. Januar	14.110	14.110
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
Stand zum 31. Dezember	14.110	14.110

Die Hauptversammlung hat am 14. Mai 2025 die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020 und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2025 beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 13. Mai 2030 das Grundkapital einmal oder mehrfach im Umfang von bis zu EUR 14.110.323,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 7.055.161 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden. Bis zum Stichtag wurde das Genehmigte Kapital 2025 nicht genutzt.

Bedingtes Kapital 2025

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde das Grundkapital der Gesellschaft – aufschiebend bedingt auf die Eintragung einer entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister der Gesellschaft – um bis zu EUR 11.288.260,00, eingeteilt in bis zu 5.644.130 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025).

Die Hauptversammlung hat am 14. Mai 2025 die Aufhebung der Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. Juni 2025 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen oder Kombinationen dieser Instrumente mit oder ohne Laufzeitbegrenzung

im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 250.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 7.055.161 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 14.110.323,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen, aufgehoben. Bis zur Aufhebung wurde das Bedingte Kapital 2020 nicht genutzt.


Der Vorstand wird hiermit ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Mai 2030 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung 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. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 5.644.130 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 11.288.260,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Bis zum Stichtag wurde das Bedingte Kapital 2020 nicht genutzt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält 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.

Zum Bilanzstichtag beträgt die Kapitalrücklage TEUR 99.645 (Vorjahr: TEUR 99.645).

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf TEUR 8.113 (Vorjahr: TEUR 13.215). Die Gewinnrücklage besteht aus dem Ergebnisvortrag und dem Jahresergebnis.

Bilanzergebnis nach HGB

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde im Geschäftsjahr 2025 eine Dividende für das vergangene Geschäftsjahr von EUR 0,27 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Das sind EUR 3.787.833,51. Der verbleibende Jahresüberschuss aus dem Jahr 2024 von EUR 129.175,10 wurde als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung 2026 vorschlagen, keine Dividende auszuschütten. Der Jahresfehlbetrag aus dem Jahr 2025 in Höhe von EUR 802.939,27 (Vorjahr Jahresüberschuss: EUR 75.060,04) wird auf neue Rechnung vorgetragen und mit dem Gewinnvortrag verrechnet.

Eigene Anteile

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

Die Anzahl der eigenen Aktien stellt sich wie folgt dar:

in Stück	2025	2024
Stand zum 1. Januar	81.310	81.310
Veränderung	0	0
Stand zum 31. Dezember	81.310	81.310



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

2.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESellsCHAFTERN

in TEUR	BBV 08	IC 12	IC 15	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Stand am 1. Januar 2024	11.035	2.835	13.047	18.568	26.535	72.021
Ergebnisanteil - Aufwand (-)/Ertrag (+)	- 1.988	115	740	753	2.093	1.713
Zugang/Abgang	- 41	- 10	- 47	- 59	- 333	- 489
Auszahlungen	- 530	- 171	0	0	- 1.525	- 2.227
Stand am 31. Dezember 2024	8.477	2.769	13.740	19.262	26.771	71.018
Ergebnisanteil - Aufwand (-)/Ertrag (+)	114	- 1.301	682	496	2.542	2.532
Zugang/Abgang	20	1	1	- 28	3	- 3
Auszahlungen	- 51	- 5	- 570	- 1.903	- 2.517	- 5.045
Stand am 31. Dezember 2025	8.560	1.464	13.853	17.827	26.798	68.502

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

2.3 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2025 sowie zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	64.688	30.434
Variabel verzinste Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	64.688	30.434
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	2.047	36.615
Variabel verzinste Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.047	36.615
Summe Finanzverbindlichkeiten	66.735	67.049

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns mit TEUR 66.735 (Vorjahr: TEUR 67.049) sind aufgrund von Tilgungen zurückgegangen. Von den Finanzverbindlichkeiten sind TEUR 2.047 (Vorjahr: TEUR 36.615) innerhalb eines Jahres fällig.




OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz der festverzinslichen Bankdarlehen beträgt 3,30% per annum (Vorjahr: 1,94% per annum) und die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,31 Jahre (Vorjahr: 2,56 Jahre). Die Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	
Stand am 31. Dezember 2024	67.049
Zinsabgrenzung	41
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	34.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	- 34.355
Stand am 31. Dezember 2025	66.735
in TEUR	
Stand am 31. Dezember 2023	69.914
Zinsabgrenzung	51
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	- 2.916
Stand am 31. Dezember 2024	67.049

Die Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 66.735 (Vorjahr: TEUR 67.049) grundpfandrechtl. gesichert. Daneben sind bei allen finanzierten Gesellschaften die Mietforderungen abgetreten.

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.865	1.693
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.865	1.693
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	2.309	846
Grunderwerbsteuer	0	447
Kreditorische Debitoren	222	355
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	225	168
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	160	136
Erhaltene Anzahlungen	79	93
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	71	80
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	30	30
Zinsverbindlichkeiten	0	0
Übrige	120	94
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.216	2.249
Steuerverbindlichkeiten	0	5
Summe sonstige Verbindlichkeiten	0	5
Summe Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.081	3.947

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

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

Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern TEUR 2.309 (Vorjahr: TEUR 846).

3. Leasingverhältnisse

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

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

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

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

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstands von Flächen. Zudem



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (zum Beispiel Maklercourtage oder Mieterincentives wie etwa Ausbaukosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen.

3.1 LEASINGVERHÄLTNISSE AUS VERMIETUNG

in TEUR	2025	2024
Innerhalb eines Jahres	17.400	17.917
Innerhalb des zweiten Jahres	16.329	14.118
Innerhalb des dritten Jahres	13.418	11.748
Innerhalb des vierten Jahres	9.363	8.600
Innerhalb des fünften Jahres	7.771	6.638
Nach mehr als fünf Jahren	46.661	39.826
Zukünftige Mieterträge, gesamt	110.942	98.847

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

4. Haftungsverhältnisse

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2025 – wie auch im Vorjahr – keine Haftung aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB.

Es bestehen Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 98.040 (Vorjahr: TEUR 106.690). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 98.040 (Vorjahr: TEUR 106.690).

Die Immobilien, die als Sicherheit dienen, werden von Einzelgesellschaften gehalten, bei denen keine Gefährdung der Unternehmensfortführung vorliegt und auch keine

Covenants bei den zugrunde liegenden Darlehen gebrochen wurden oder absehbar werden. Der Vorstand schätzt die Inanspruchnahme als sehr gering ein.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in TEUR	2025	2024
Innerhalb eines Jahres	3.427	3.939
Zwischen einem und fünf Jahren	165	1.724
Nach mehr als fünf Jahren	0	0
Gesamt	3.592	5.662

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. Dezember 2025 insgesamt in Höhe von TEUR 3.592 (Vorjahr: TEUR 5.662). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Ein Großteil entfällt hierbei auf eine Modernisierungsmaßnahme in der Liegenschaft in Lutherstadt Wittenberg im Zusammenhang mit der Verlängerung des Mietvertrags mit dem Mieter Kaufland in Höhe von TEUR 2.418.

Die Verpflichtungen sind hinsichtlich ihres Umfangs vertraglich festgelegt. Unsicherheiten bestehen im Wesentlichen hinsichtlich des genauen Zeitpunkts der Leistungserbringung, nicht jedoch hinsichtlich der Höhe der Verpflichtung.

Da zum Bilanzstichtag noch keine rechtliche oder faktische Verpflichtung im Sinne von IAS 37 vorliegt, die eine Rückstellungsbildung erfordert, wurden hierfür keine Rückstellungen passiviert.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 1.176).



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

F. Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

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

Die Segmentumsätze und Segmentergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	2025		2024	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	5.616	-2.949	4.708	-60
Tochterunternehmen	18.903	6.361	19.986	3.866
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	24.519	3.412	24.694	3.806
Ergebniswirksame Konsolidierungen	73		-28	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-1.101		-950	
Nettozinsaufwand	-1.208		-861	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-2.490		-1.713	
Periodenergebnis	-1.314		254	

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2025

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Mieterträge	4.628	657	2.312	1.763	4.224	5.516	14.472	0	19.100
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	988	526	382	298	1.292	1.934	4.431	0	5.419
Segmentumsätze	5.616	1.183	2.694	2.061	5.516	7.450	18.903	0	24.519
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.432	-588	-581	-647	-1.823	-2.298	-5.937	0	-7.369
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-255	-207	-288	-303	-626	-1.132	-2.556	229	-2.582
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-57	-41	-77	-81	-152	-179	-530	-156	-743
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	9	12	-21	576	-87	-14	465	-0	474
Gewinn aus Verkauf von Immobilien	0	0	0	-105	0	0	-105	0	-105
Bewertungsgewinne	90	0	0	1.324	0	1.945	3.269	0	3.359
Bewertungsverluste	-6.921	-3.326	-217	-2.437	-1.024	-145	-7.149	0	-14.069
Segmentergebnis	-2.949	-2.967	1.509	388	1.805	5.627	6.361	73	3.486
Zentrale Verwaltungskosten	-1.086	0	0	0	0	0	0	0	-1.086
Übriges Beteiligungsergebnis	3.102	0	0	0	0	0	0	-3.102	0
Nettozinsaufwand	-57	-57	-165	-90	-704	-137	-1.153	2	-1.208
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	-2.490	-2.490
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0	0	-14	-14
Periodenergebnis	-990	-3.025	1.345	298	1.101	5.490	5.209	-5.532	-1.314



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2024

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

in TEUR	31.12.2025		31.12.2024	
	Vermögens- werte	Schulden	Vermögens- werte	Schulden
Direktinvestitionen	59.586	- 713	65.104	- 1.317
Tochterunternehmen	215.918	- 4.212	217.374	- 2.547
Segmentvermögen/ Segment-schulden, gesamt	275.504	- 4.925	282.478	- 3.864
Nicht zugeordnete Vermögenswerte/Schulden/ Konsolidierung	420	280.849	237	286.578
Konzernvermögen/ Konzern-schulden, gesamt	275.923	275.923	282.714	282.714

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN NACH SEGMENTEN 2025

in TEUR	Direkt-	Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	investitionen	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14		
Sachanlagen	3	24	0	-0	0	0	24	0	27
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55.730	0	28.480	20.200	55.970	83.900	188.550	0	244.280
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	4.200	0	0	0	0	4.200	0	4.200
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97	247	61	383	544	697	1.932	0	2.030
Ertragsteuerforderungen	111	0	0	0	0	0	0	0	111
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Vermögenswerte	15	0	0	0	4	46	50	172	237
Liquide Mittel	3.630	134	2.279	8.321	5.413	5.016	21.162	247	25.040
Zwischensumme Segmentvermögen	59.586	4.604	30.820	28.904	61.930	89.660	215.918	420	275.924
Vermögenswerte, gesamt	59.586	4.604	30.820	28.904	61.930	89.660	215.918	420	275.924
Rückstellungen	-24	0	0	0	0	0	0	0	-24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-447	-69	-111	-219	-320	-763	-1.483	65	-1.865
Sonstige Verbindlichkeiten	-242	-60	-107	-88	-741	-1.733	-2.729	-245	-3.216
Zwischensumme Segmentschulden	-713	-130	-218	-308	-1.061	-2.496	-4.212	-180	-5.106
Minderheitsanteile	0	-1.464	-13.853	-8.560	-17.827	-26.798	-68.502	0	-68.502
Finanzverbindlichkeiten	-3.180	-1.148	-3.717	-7.062	-21.629	-30.000	-63.556	0	-66.735
Schulden, gesamt	-3.893	-2.741	-17.788	-15.930	-40.517	-59.294	-136.270	-180	-140.343
Nettovermögen zum 31. Dezember 2025	55.694	1.863	13.032	12.974	21.413	30.366	79.648	239	135.581



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2025

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen						
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Lang	3.034	1.058	3.358	6.596	20.642	30.000	61.654	0	64.688
Kurz	145	90	359	466	987	0	1.902	0	2.047
Finanzverbindlichkeiten	3.179	1.148	3.717	7.062	21.629	30.000	63.556	0	66.735



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN NACH SEGMENTEN 2024

in TEUR	Direkt- investitionen						Tochterunternehmen		
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Sachanlagen	6	24	0	0	0	0	24	0	29
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.170	7.290	28.530	24.810	53.850	81.600	196.080	0	258.250
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267	200	65	467	570	1.031	2.332	0	2.599
Ertragsteuerforderungen	102	1	6	31	2	10	51	0	153
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	-0	0
Sonstige Vermögenswerte	380	86	153	7	247	268	761	0	1.140
Liquide Mittel	2.180	61	2.200	3.733	9.280	2.852	18.126	237	20.542
Zwischensumme Segmentvermögen	65.104	7.661	30.954	29.048	63.949	85.761	217.374	237	282.714
Vermögenswerte, gesamt	65.104	7.661	30.954	29.048	63.949	85.761	217.374	237	282.714
Rückstellungen	-17	0	0	0	0	0	0	0	-17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-492	-67	-136	-200	-323	-451	-1.177	-24	-1.693
Sonstige Verbindlichkeiten	-808	-3	-132	-53	-361	-820	-1.370	-76	-2.254
Zwischensumme Segmentschulden	-1.317	-70	-268	-253	-685	-1.271	-2.547	-100	-3.964
Minderheitsanteile	0	-2.769	-13.740	-8.477	-19.263	-26.770	-71.018	0	-71.018
Finanzverbindlichkeiten	-3.327	-1.234	-4.048	-7.518	-21.783	-29.140	-63.722	0	-67.049
Schulden, gesamt	-4.644	-4.073	-18.056	-16.247	-41.730	-57.181	-137.287	-100	-142.032
Nettovermögen zum 31. Dezember 2023	60.460	3.588	12.898	12.800	22.219	28.580	80.086	137	140.683



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115


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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER FINANZVERBINDLICHKEITEN 2024

in TEUR	Direkt- investitionen		Tochterunternehmen					Überleitung	Konzern
	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt		
Lang	3.180	1.148	3.686	7.062	15.358	0	27.254	0	30.434
Kurz	148	86	361	456	6.424	29.140	36.468	0	36.615
Finanzverbindlichkeiten	3.327	1.234	4.048	7.518	21.783	29.140	63.722	0	67.049

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

G. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten des Kreditgebers bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen könnten. Zum Berichtszeitpunkt besteht ein Covenant und verpflichtet die Gesellschaft regelmäßig zum Debt to Yield (Mieteinnahmen/Darlehensvolumen) zu berichten. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der Gläubiger. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen durch das Management der FVR-AG sowie externe Dienstleister. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer

entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrunde liegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt der Gläubiger das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

DER KONZERN IST DURCH SEINE TÄTIGKEIT FOLGENDEN FINANZRISIKEN AUSGESETZT:


Gesamtwirtschaftliche sowie Umfeld- und Branchenrisiken, Zinsänderungsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Währungsrisiken bestehen nicht.

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

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2025 beeinträchtigten die schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch die Nachfrage nach Mietflächen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Auch für 2026 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.

ZINSRISIKO

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

Im Jahr 2025 wurden eine Zinsbindung prolongiert und zwei neue Darlehen aufgenommen. Die Prolongation der Zinsbindung gilt ab Oktober 2025 für drei Jahre zu 4,30% (fix). Die neu aufgenommenen Darlehen lösen bestehende Darlehen ab, die im September 2025 bzw. im Dezember 2025 fällig waren. Eines der Darlehen wurde im Oktober 2025 aufgenommen und valutiert in Höhe von EUR 4,0 Mio. zu 4,19% (fix) und das zweite Darlehen wurde zum 30. Dezember 2025 aufgenommen und valutiert in Höhe von EUR 30,0 Mio. zu 4,37% (fix).


Die Zinsrisiken des Konzerns ergeben sich im Wesentlichen aus der Neufestsetzung von Finanzierungskonditionen nach Ablauf bestehender Zinsbindungsfristen, wodurch künftig höhere Finanzierungskosten entstehen können. Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich festverzinsliche Darlehen. Sicherungsmaßnahmen (Hedging) werden nicht vorgenommen.

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

Die Zinsen sind 2025 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Da bei höheren Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien grundsätzlich fallen und umgekehrt, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien sowie auf die Immobilienverkäufe.

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

KREDITRISIKO

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

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 755 (Vorjahr: TEUR 686). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf [Abschnitt E.1.3](#) verwiesen.

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

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2026 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.


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

31.12.2025

in TEUR	Fällig inner- halb eines Jahres	Fällig zw. ein bis zwei Jahren	Fällig zw. zwei bis fünf Jahren	Fällig nach fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ¹	0	68.502	0	0
Finanzverbindlichkeiten	4.734	8.361	62.460	1.867
Rückstellungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.865	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Fälligkeiten, gesamt	6.599	76.863	62.460	1.867

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

31.12.2024

in TEUR	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig zw. ein bis zwei Jahren	Fällig zw. zwei bis fünf Jahren	Fällig nach fünf Jahren
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern ¹	0	71.018	0	0
Finanzverbindlichkeiten	37.904	2.706	19.296	12.937
Rückstellungen	17	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.693	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.254	0	0	0
Fälligkeiten, gesamt	41.868	73.724	19.296	12.937

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

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

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

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

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

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

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


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

31.12.2025

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.030	2.030
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	25.040	25.040
Passiva			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	68.502	68.502
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	66.735	57.211
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.864	1.864

31.12.2024

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Zeitwerte
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.599	2.599
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	20.542	20.542
Passiva			
Minderheitenanteile	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	71.018	71.018
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	67.049	63.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.693	1.693

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2025

in TEUR	Erfolgs- wirksam aus Zinsen	Wert- berichtigungen/ Ausbuchungen Verbindlichkeiten	Summe
Aktiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	229	0	229
Passiva			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.437	0	- 1.437

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2024

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


2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (DEMIRE AG), besitzt einen Stimmrechtsanteil von 84,35% (das entspricht 11.901.942 Stimmrechten) und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist die Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed). Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2025 ein von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Die AEPF III 15 und die Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken) sind durch einen Stimmbindungsvertrag verbunden. Die Gesellschaft wird auf dessen Grundlage gemeinsam von AEPF III 15 und damit letztlich Apollo Global Management Inc. und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe im Wege der Mehrmütterherrschaft gemäß § 17 Abs. 1 AktG beherrscht. Der Konzernabschluss der DEMIRE AG ist der größte und die FVR-AG der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Diese Abschlüsse werden im Unternehmensregister sowie auf der [Homepage](#) veröffentlicht.

Im Jahr 2025 hat die DEMIRE AG auf Wunsch ihrer Anleihegläubiger eine luxemburgische Holding-Struktur implementiert. 89,9% der Anteile an der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG bis FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG wurden zunächst in die am 1. Oktober 2024 gegründete DEMIRE Holding 15 SCSp zu Marktwerten eingebracht. Sodann wurden die Anteile in die DEMIRE Holding 17 SCSp, DEMIRE Holding 18 SCSp bzw. DEMIRE Holding 19 SCSp, alle gegründet am 18. Oktober 2024, als Sicherheit für die DEMIRE AG-Anleihe eingebracht.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

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

BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Geschäftsbesorgungs- und Umlageverträge

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

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


Für das Geschäftsjahr 2025 sind bei der Fair Value aus diesem Vertrag Aufwendungen in Höhe von TEUR 233 entstanden. Hieraus bestanden zum 31. Dezember 2025 keine Verbindlichkeiten. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Zwischen der DEMIRE AG und der Fair Value REIT-AG wurde am 6. November 2019 ein Vertrag, am 25. Juni 2020 ein erster Nachtrag, am 19. Januar 2022 ein zweiter Nachtrag sowie am 4. Dezember 2024 ein dritter Nachtrag und ein weiterer Vertrag am 17. Mai 2023, am 10. Oktober 2023 ein erster Nachtrag sowie am 12. Juli 2025 ein zweiter Nachtrag über die Abrechnung und Aufwandsbeteiligung (Umlagevertrag) über die monatlichen Gehaltsaufwendungen der Vorstände geschlossen. Diese Verträge beinhalten die Umlage von Herrn Tim Brückner für Vorstandsfunktionen in Höhe von 30% der fixen monatlichen Gehaltsaufwendungen sowie für Frau Gertraud Kälbli in Höhe von 78,5% der fixen Gehaltsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2025 sind bei der Gesellschaft Aufwendungen aus Umlagen für Vorstandstätigkeit in Höhe von TEUR 177 angefallen. Die Verbindlichkeiten gegenüber der DEMIRE AG waren zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen. Es bestanden zum 31. Dezember 2025 keine sonstigen Forderungen gegen die DEMIRE AG. Zum 31. Dezember 2025 bestanden gegenüber der DEMIRE AG Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 36.

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

Im Falle eines Verkaufs der Gesellschaftsanteile gelten die Regelungen zur Anwendung des Disposition Fees entsprechend. Bei der Fair Value entstanden im Berichtsjahr aus den vorgenannten Verträgen folgende Aufwendungen:

in TEUR	
Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG	121
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	205
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	476
IC Fonds GmbH & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	80
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	21

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

Am 31. August 2016 wurde zwischen der DEMIRE AG und der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG ein Mietvertrag über Räumlichkeiten über eine Gesamtfläche von 1.275,63 m² in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen. Aus diesem Mietvertrag hat die BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG Erträge in Höhe von TEUR 239 erwirtschaftet.

Am 12. April 2022 wurde zwischen der DEMIRE AG und der Fair Value ein Untermietvertrag über Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von 131 m² in der Robert-Bosch-Straße 11 in 63225 Langen geschlossen, da der Sitz der Fair Value nach Frankfurt am Main verlegt wurde. Aus diesem Untermietvertrag sind bei der Fair Value im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 24 angefallen.

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar der Konzernabschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, und für das Vorjahr PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, bezogen auf die FVR-AG setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	297	283
Davon für das Vorjahr	0	25
Andere Bestätigungsleistungen	5	17
Honorare, gesamt	302	300

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen umfasst neben der Prüfung des Konzernabschlusses sowie der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und einzelner Tochterunternehmen auch das Honorar für die Prüfung des Vergütungsberichts.


4. Vorstand und Aufsichtsrat

4.1. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit 1. April 2023)

Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Die Vergütung der Vorstände, Herrn Brückner und Frau Kälbli, erfolgte mit Wirkung der jeweiligen Umlageverträge gemäß den abgeschlossenen Vorstandsdienstverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE AG. Die dort geregelten Gehaltsaufwendungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE AG zu 30% bzw. 78,5% von der Gesellschaft und zu 70% bzw. 21,5% von der DEMIRE AG getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung ist nicht Gegenstand der Umlagevereinbarung und wird daher von der Gesellschaft nicht, auch nicht anteilig, gezahlt.

in TEUR	2025	2024
Tim Brückner		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE AG 30 %	104	90
Gertraud Kälbli		
Feste Vergütungen / Umlage Feste Vergütungen DEMIRE AG 78,5 %	73	70
Vorstandsvergütung, gesamt	177	160

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

4.2 AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2025 eine Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 48) gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Konzernbilanz 56

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114


Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

COMPLIANCE 125

IMPRESSUM 142

Name	Funktion	Mitglied seit	Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen
Frank Hölzle	Vorsitzender	14.09.2017	seit 07/2015 Vorstand (CEO) der Care4 AG, Basel/Schweiz
		seit 01.12.2017	seit 02/2017 stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main
			seit 09/2010 Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
			seit 06/2013 Vorsitzender des Beirats der RankingCoach international GmbH, Köln
			seit 08/2012 Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
			seit 09/2019 Mitglied des Beirats der sevDesk GmbH, Offenburg
			seit 10/2019 Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Residential Properties AG, Basel/Schweiz
Barbara Deisenrieder	Unternehmensberater	25.06.2020	seit 07/2021 Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken
			seit 02/2023 Mitglied im Beirat der KUGU-Home GmbH, Berlin
			seit 09/2023 Mitglied im Verwaltungsrat der Ferrina AG, Vaduz/Liechtenstein
			seit 06/2018 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats, bulwiengesa AG, Berlin
Frank Nickel	stellv. Vorsitzender	03.07.2024 bis 19.01.2026	seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH, Regensburg
			seit 04/2024 bis 01/2026 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
			seit 06/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufsichtsratswechsel

Herr Frank Nickel legte sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender zum 20. Januar 2026 nieder. Herr Dr. Matthias Prochaska wurde zum 21. Januar 2026 gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft derzeit nicht absehbar.

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

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

Am 26. Januar 2026 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der [Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, 18. März 2026


Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Anlage

GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

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

☰

OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns und der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 18. März 2026


Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli
(Vorstand)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamt-ergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und


– vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGE-BERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamtergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien


1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Sachverhalt

Im Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 250,3 Mio. ausgewiesen, die 90,1% der Bilanzsumme ausmachen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40.30 zu ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten Gewinnen oder Verlusten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Aufwendungen aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung einer externen Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der beizulegende Zeitwert auf Basis des Bodenwerts zuzüglich erwarteter Mieteinnahmen und abzüglich geschätzter Abbruchkosten ermittelt. Soweit möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind zum Beispiel Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen, Mietspiegel und Marktberichte sowie Transaktionsdatenbanken) verwendet.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessensausübungen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind und auf den Einschätzungen der externen Beratungsgesellschaft beruhen. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme (im Wesentlichen Mieten und Bewirtschaftungskosten), die Annahmen zu Anschluss- und Wiedervermietungen sowie der verwendete Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbundenen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten sowie der betragsmäßigen Bedeutung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien für die Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C und E.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

<hr/>	
	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142
<hr/>	

Prüferische Reaktion

Zunächst haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den gesetzlichen Vertretern in der Planung getroffenen Annahmen erlangt. Die zugrunde liegende Planung haben wir durch einen Abgleich der wesentlichen Planannahmen mit historischen Ist-Daten sowie mit objektspezifischen Besonderheiten auf Plausibilität beurteilt und Abweichungsanalysen vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von internen Spezialisten das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt. Dabei haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den externen Bewertungsgutachten verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungshandlungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfungshandlungen haben wir für eine bewusste risikoorientierte Auswahl von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine auf das einzelne Objekt bezogene Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern verwendeten Bewertungsparameter vorgenommen. Dabei haben wir die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter (die erwarteten Marktmieten, die geplanten Investitions- und Instandhaltungskosten, die Annahmen zu Wieder- und Anschlussvermietungen sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins) gewürdigt. Zur Beurteilung der Angemessenheit haben wir diese mit am Markt beobachtbaren Daten (insbesondere Mietspiegel, Transaktionsdaten, Marktreports und Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen) verglichen und außerdem beurteilt, ob der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz die objektspezifischen Risiken angemessen berücksichtigt. Zudem haben wir umfangreiche Erläuterungen zu den wesentlichen Werttreibern der erwarteten Zahlungsströme von den gesetzlichen Vertretern und von Mitarbeitenden der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft eingeholt.

Des Weiteren haben wir auf Portfolio- und Einzelobjektebene zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der ermittelten beizulegenden Zeitwerte mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:


- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Grundlagen des Konzerns“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die in Abschnitt „Risikobericht“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen, lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben
- der im Abschnitt „Vergütungsbericht 2025“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene, lageberichts-fremde und als ungeprüft gekennzeichnete Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung

eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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

<p></p> <p>OBJEKTÜBERSICHT 2</p> <p>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 7</p> <p>KONZERNABSCHLUSS 55</p> <p>Konzernbilanz 56</p> <p>Konzerngewinn- und -verlustrechnung 58</p> <p>Konzerngesamt- ergebnisrechnung 59</p> <p>Konzernkapitalflussrechnung 60</p> <p>Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 61</p> <p>Konzernanhang 62</p> <p>Versicherung der gesetzlichen Vertreter 114</p> <p>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 115</p> <p>Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG 123</p> <p>COMPLIANCE 125</p> <p>IMPRESSUM 142</p>	<p>Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus</p> <ul style="list-style-type: none"> — identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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. — erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten 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 des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben. — 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. — ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind 	<p>wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> — beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. — planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile. — beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns. — führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen
---	--	---

☰

OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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.

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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.


Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „fvr-2025-12-31-de.xbri“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

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


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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS DES KONZERN-ABSCHLUSSES 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, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Fair Value REIT-AG 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.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer


Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christian Rücker.

Frankfurt am Main, 18. März 2026

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer

gez. Rücker
Wirtschaftsprüfer

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
Konzernbilanz	56
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	58
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	59
Konzernkapitalflussrechnung	60
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	61
Konzernanhang	62
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	114
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	115
Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG	123
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

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

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

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

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

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

VERANTWORTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

UMGANG MIT ETWAIGEN IRREFÜHRENDEN DARSTELLUNGEN

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Vergütungsbericht unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus der Abschlussprüfung zu lesen und dabei für Anzeichen aufmerksam zu bleiben, ob der Vergütungsbericht irreführende Darstellungen in Bezug auf die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts enthält.



OBJEKTÜBERSICHT 2

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine solche irreführende Darstellung vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

Frankfurt am Main, 18. März 2026

Konzernbilanz 56

BDO AG

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 58

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 59

Konzernkapitalflussrechnung 60

Schmidt

Rücker

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 61

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Konzernanhang 62

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 114

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 115

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

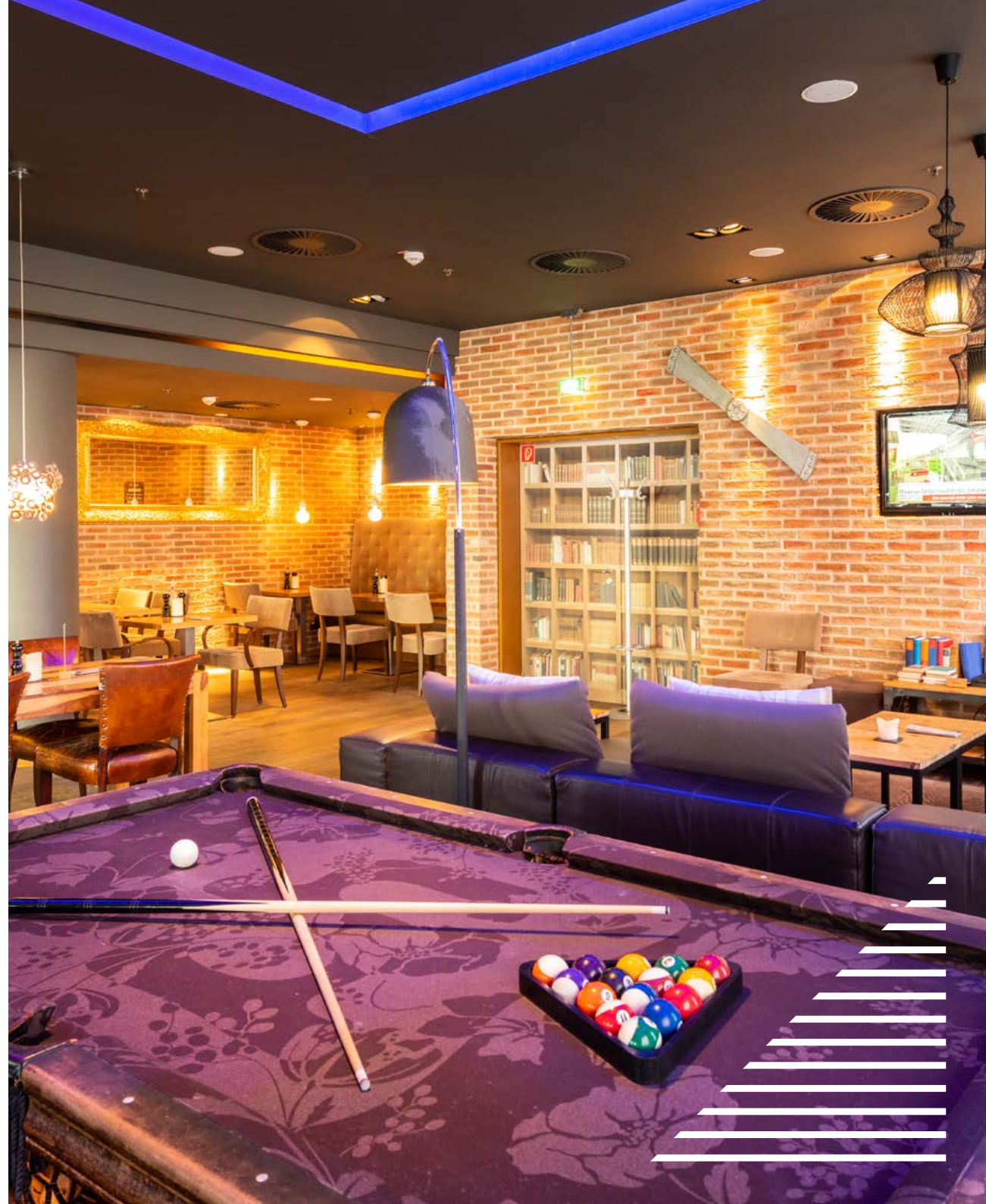
COMPLIANCE 125


IMPRESSUM 142



COMPLIANCE

Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140



	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat seit 9/2017
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2029

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

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

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

Frank Nickel


Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 19. Januar 2026

Aufsichtsrat seit 07/2024
Niederlegung zum 20. Januar 2026

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

- seit 06/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der Proximus Real Estate AG, Köln
- seit 04/2024 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

Dr. Matthias Prochaska

Mitglied des Aufsichtsrats ab dem 21. Januar 2026

Aufsichtsrat seit 02/2026
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2026

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

— seit 09/2025 Aufsichtsratsvorsitzender der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen

Dr. Matthias Prochaska (geb. 1979) wurde zum 21. Januar 2026 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Zugleich ist er Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Dr. Prochaska ist deutscher Rechtsanwalt mit Schwerpunkt im Gesellschafts- und Immobilienrecht. Seit 2020 ist er Executive Director bei der Lapithus Management Gruppe in Luxemburg, wo er seit 2013 in verschiedenen leitenden Positionen tätig ist. Zuvor war er Associate bei Arendt & Medernach in Luxemburg sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Norton Rose LLP in Frankfurt. Er promovierte an der Universität Trier, hält einen LL.M. der University of East Anglia und einen M.A. in Real Estate Investment & Finance von der EBS. Dr. Prochaska verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in den Bereichen Private Equity und Immobilien.

Barbara Deisenrieder

Mitglied des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat seit 06/2020
Bestellung bis zur Hauptversammlung 2029

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

— bis 01/2025 stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats,
bulwiengesa AG, Berlin
— seit 01/2022 Mitglied des Aufsichtsrats,
DV Immobilien Management GmbH, Regensburg

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

VORSTAND

Tim Brückner Vorsitzender

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

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

Gertraud Kälbli Vorstand

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr hat sich für die Fair Value REIT-AG operativ trotz der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung überwiegend stabil und positiv entwickelt. Jedoch kam es bei dem Objekt in Neumünster zu höheren Abschreibungen des Werts, was für das Geschäftsjahr 2025 zu einem handelsrechtlichen Verlust führte. Daher können wir Ihnen auf der kommenden Hauptversammlung keine Dividendenzahlung vorschlagen. Die entsprechenden liquiden Mittel sollen stattdessen in den Umbau des betreffenden Objekts investiert werden. Der verbleibende Bilanzgewinn soll vollständig auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Vorstand plant, im laufenden Geschäftsjahr die bisherige Strategie aktiv fortzusetzen, um so das Eigenkapital sowie die Ertragskraft für die Aktionäre weiter zu stärken. Der Vorstand strebt für das Geschäftsjahr 2026 wieder eine Dividendenzahlung an die Aktionäre an. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand ausdrücklich bei dieser Strategie.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND


Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen die Überwachung und begleitende Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und seiner strategischen Ausrichtung, insbesondere unter Berücksichtigung des volatilen Kapitalmarktumfelds. Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden. Unter Beachtung des § 90 Abs. 2 AktG hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich über die allgemeine Unternehmensentwicklung, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Alle Geschäftsvorfälle, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Zustimmung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden in den Aufsichtsratssitzungen behandelt. Im Geschäftsjahr 2025 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. In drei Sitzungen fand sich der Aufsichtsrat in virtuellen Sitzungen zusammen, während zwei Sitzungen in Präsenz stattfanden. In sieben Fällen hat der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Geschäftsordnung Beschlüsse schriftlich im Umlaufverfahren gefasst.

Die drei Mitglieder des Aufsichtsrats haben an allen Aufsichtsratssitzungen 2025, ob virtuell oder in Präsenz, teilgenommen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben jeweils bei den Beschlüssen im Umlaufverfahren mit abgestimmt. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2025 ausführlich die Budgets und Planungen für die Gesellschaft erörtert und verabschiedet sowie die Planung für den Konzern gebilligt. In den Aufsichtsratssitzungen wurden regelmäßig die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Konzerns sowie die Finanz- und Vermögenssituation beraten. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 und den Abschluss zum Halbjahr 2025 festgestellt, den Konzernabschluss 2024 gebilligt und den Vergütungsbericht 2024 verabschiedet. Den Geschäftsbericht 2024 sowie Halbjahresbericht 2025 hat der Aufsichtsrat ausführlich erörtert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben über alle Geschäfte des Vorstands, welche der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, abgestimmt.

CORPORATE GOVERNANCE

Die Einhaltung der Grundsätze der Corporate Governance ist für den Aufsichtsrat und den Vorstand von hoher Bedeutung. Dementsprechend wird dem [Bericht zur Corporate Governance](#) ein eigenes Kapitel im Geschäftsbericht gewidmet. Die zuletzt im April 2022 aktualisierte Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde eingehend mit dem Vorstand erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats überprüft.

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde am 26. Januar 2026 gemeinsam mit dem Vorstand abgegeben und ist auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB wurde vom Vorstand am 26. Januar 2026 abgegeben und auf der [Internetseite der Gesellschaft](#) veröffentlicht.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

PRÜFUNG UND FESTSTELLUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss sowie der nach HGB erstellte Einzelabschluss der Fair Value REIT-AG wurden durch den von der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 gewählten Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, Zweigniederlassung Frankfurt am Main, geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte sowohl dem Jahresabschluss als auch dem Konzernabschluss einschließlich der jeweiligen Lageberichte jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat behandelte die rechtzeitig zur eigenen Prüfung vorgelegten Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2025 inklusive der jeweiligen Lageberichte sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers in seiner Sitzung vom 13. März 2026. Die den Jahresabschluss testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen berichtet und standen dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung. Anlass zu Einwendungen hat es nicht gegeben, sodass der Aufsichtsrat am 13. März 2026 den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt hat.

PRÜFUNG NACH REITG

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

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

Langen, den 18. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Frank Hölzle
(Aufsichtsratsvorsitzender)



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Erklärung zur Unternehmensführung 2025 gemäß § 315d und § 289f HGB inklusive Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

I. BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG messen klaren und effizienten Regeln zur Führung und Kontrolle des Unternehmens und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) eine hohe Bedeutung bei. Auch im Geschäftsjahr 2025 haben sich beide Gremien der Fair Value REIT-AG mit dem Kodex in seiner aktuellen Fassung auseinandergesetzt.

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

Führungs- und Kontrollstruktur

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand in der Zeit vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 aus zwei Personen. Er leitet das Unternehmen und handelt ausschließlich im Interesse der Fair Value REIT-AG. Der Vorstand ist der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts verpflichtet. Er stimmt die Unternehmensstrategie sowie deren Umsetzung mit dem Aufsichtsrat ab. Er berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung und die strategische Entwicklung sowie über die aktuelle Geschäfts- und Risikolage.

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

Directors' Dealings

Der Fair Value REIT-AG sind in Bezug auf das Geschäftsjahr 2025 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15 WpHG gemeldet worden.

Aktienbesitz


Der durch den Vorstand und den Aufsichtsrat unmittelbar und mittelbar gehaltene Besitz von Aktien an der Fair Value REIT-AG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 gemeinschaftlich auf weniger als 1% am Grundkapital der FVR-AG. Bei der Ermittlung des mittelbaren Aktienbesitzes wurden Beteiligungen ohne unmittelbare Einflussmöglichkeit nicht berücksichtigt.

Transparenz und Information

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

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

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

Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

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

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

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

II. RELEVANTE ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

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

III. BESCHREIBUNG DER ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

1. Vorstand

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

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


1.1 Arbeitsweise

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

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

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

Der Vorstand ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet und unterliegt während seiner Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Der Vorstand darf bei seinen Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Der Vorstand hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Bei der Umsetzung seiner Aufgaben unterlag der Vorstand im Geschäftsjahr 2025 – wie auch in den Vorjahren – keinen Interessenkonflikten.

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

2. Aufsichtsrat

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

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

2.1 Qualitative Zusammensetzung

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

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

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

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

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



OBJEKTÜBERSICHT 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 7

KONZERNABSCHLUSS 55

COMPLIANCE 125

Aufsichtsrat und Vorstand 126

Bericht des Aufsichtsrats 129

Erklärung zur
Unternehmensführung 131

Erklärung des Vorstands zur
Einhaltung der Anforderungen
des REITG 138

Methodik der
Immobilienbewertung 140

IMPRESSUM 142

Vor diesem Hintergrund gestaltet sich das individuelle Kompetenzprofil des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG im Jahr 2025 wie folgt:

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

2.2 Arbeitsweise

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

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

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

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

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

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

2.3 Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

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

2.4 Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus drei Mitgliedern: einer Frau und zwei Männern, womit die Zielgröße von 33% eingehalten wird.

Der Vorstand der Fair Value REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2025 aus einem Mann und einer Frau. Der Aufsichtsrat hat die Zielgröße 0 für den Frauenanteil im Vorstand festgelegt und übertrifft diese im Jahr 2025 somit deutlich.

Die Fair Value REIT-AG verfügte im Geschäftsjahr 2025 über keine Führungsebene unterhalb des Vorstands. Vorsorglich hat der Vorstand die Zielgröße 0 für den Frauenanteil in der Führungsebene unterhalb des Vorstands festgelegt.

5. Diversität

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

Frankfurt am Main, 26. Januar 2026

Vorstand der Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)




Gertraud Kälbli
(Vorstand)

Für den Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG



Frank Hölzle
(Aufsichtsratsvorsitzender)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS ZUR EINHALTUNG DER ANFORDERUNGEN DES REITG

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem Konzernabschluss nach § 315e HGB zum 31. Dezember 2025 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz (REITG) sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich einer etwaigen steuerlichen Vorbelastung nach § 19 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a REITG zum 31. Dezember 2025 Folgendes:

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

Zum 31. Dezember 2025 befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REITG 15,07 % der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde am 20. Januar 2026 gegenüber der BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.

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

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

Zum 31. Dezember 2025 summiert sich das entsprechend § 12 Abs. 1 bzw. Abs. 2 REITG ermittelte unbewegliche Vermögen auf TEUR 248.480. Dies entspricht 90,05 % der gemäß § 12 Abs. 2 ermittelten Aktiva in Höhe von TEUR 275.924.


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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2025 wurde im Jahr 2025 eine Dividende von EUR 0,27 je im Umlauf befindlicher Aktie ausgeschüttet. Der gesamte Ausschüttungsbetrag betrug EUR 3.787.833,51 und entspricht 96,70 % der Summe aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von EUR 3.917.008,61.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand vor, aufgrund des infolge einer erforderlich gewordenen außerordentlichen Abschreibung des Buchwerts einer Gewerbeimmobilie für das Geschäftsjahr 2025 erzielten Jahresfehlbetrags im HGB-Einzelabschluss von rund EUR 891.000 keine Dividende auszuschütten.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen gemäß § 14 Abs. 2 innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre (2021 bis 2025) summierten sich auf EUR 23,3 Mio. und betragen somit 8,61 % des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen von TEUR 270.530 in diesem Zeitraum. Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2025 keinen Immobilienhandel betrieben.

§ 15 – EIGENKAPITAL (MIND. 45% DES UNBEWEGLICHEN VERMÖGENS)

Das Eigenkapital nach § 15 REITG summierte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 auf TEUR 204.083 Das entspricht 82,13 % des unbeweglichen Vermögens des Konzerns gemäß § 12 Abs. 1 REITG von TEUR 248.480.

§ 19 UND 19 A – STEUERLICHE VORBELASTUNG DER DIVIDENDE

Die Dividende der Fair Value REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.


Fair Value REIT-AG
Frankfurt am Main, 18. März 2026



Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Käbli
(Vorstand)

	
OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

METHODIK DER IMMOBILIENBEWERTUNG

VERFAHREN UND ANNAHMEN

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der Fair Value direkt und indirekt gehaltenen Liegenschaften mit Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2025 durchzuführen. Savills ist ein Immobilienberatungsunternehmen und beschäftigt unter anderem Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Registered Valuer) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobilien-sachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2025 („Red Book“, Stand Januar 2025) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 2.4 der RICS Valuation – Global Standards 2025 ermittelt:

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

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

Der Marktwert (mittels DCF-Verfahren) wurde jeweils unter Abzug von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten DCF-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen und unter Abzug von geschätzten Abbruchkosten zum angenommenen Liquidationszeitpunkt entspricht.

Das DCF-Verfahren ist Basis vieler dynamischer Investitionsrechnungsarten und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird sowie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem Zehnjahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.



OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
Aufsichtsrat und Vorstand	126
Bericht des Aufsichtsrats	129
Erklärung zur Unternehmensführung	131
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	138
Methodik der Immobilienbewertung	140
IMPRESSUM	142

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

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Marktmietansätze für Erst- oder auch Folgevermietungen, objektspezifische Verlängerungsoptionen der bestehenden Mietverträge, Leerstandzeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers (für zum Beispiel größere Sanierungsmaßnahmen), Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

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





OBJEKTÜBERSICHT	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	7
KONZERNABSCHLUSS	55
COMPLIANCE	125
IMPRESSUM	142

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



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

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

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender
Gertraud Kälbli

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Dr. Matthias Prochaska, stellvertretender Vorsitzender
Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

19. März 2026