



fair value  
REIT



# LAGEBERICHT UND JAHRES- ABSCHLUSS NACH HGB 2025



Legende zur Navigation durch  
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	67
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# 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 Immobilienbestandhalterin 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) <sup>1</sup>	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

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

## 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 <sup>2</sup>	9.184	12.259	8.474	5.845
Leerstand 31.12.2025	m <sup>2</sup>	2.301	2.070	1.504	0
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.539	0	1.331	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	641	370	582	560
Zur Veräußerung gehalten		–	–	Ja	–



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

		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 <sup>2</sup>	5.110	300	11.554	8.802
Leerstand 31.12.2025	m <sup>2</sup>	1.102	0	0	641
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.203	0	0	641
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	433	40	848	983
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

		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 <sup>2</sup>	13.703	10.940	14.715	7.353
Leerstand 31.12.2025	m <sup>2</sup>	2.961	4.558	745	0
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.826	7.735	745	0
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	1.431	431	1.699	811
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

		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 <sup>2</sup>	7.431	11.808	10.570	19.307
Leerstand 31.12.2025	m <sup>2</sup>	1.916	257	0	1.097
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	2.085	257	0	1.344
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	648	1.329	1.385	4.622
Zur Veräußerung gehalten		–	–	–	–



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

		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 <sup>2</sup>	2.128	4.974	17.421	181.878
Leerstand 31.12.2025	m <sup>2</sup>	1.052	0	261	20.465
Leerstand 31.12.2024	m <sup>2</sup>	1.052	0	261	21.020
Annualisierte Vertragsmiete	TEUR	132	587	1.508	19.040
Zur Veräußerung gehalten		-	-	-	-



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Die Fair Value investiert in Immobilien sowohl direkt als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften. Das strategische, proaktive Portfoliomanagement betreibt die Fair Value selbst.

Die nicht-strategischen, operativen Funktionen wie Bestands- und Asset-Management, Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben.

Neben dem Erwerb nimmt die Fair Value – unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes – auch gezielte Verkäufe einzelner Bestandsimmobilien vor. Im Verkaufsfokus stehen insbesondere kleinere Objekte und strategisch nicht mehr relevante Immobilien. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten weiter reduziert und der relative Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

## Bestandsportfolio

Zum 31. Dezember 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).



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## DIREKTINVESTITIONEN

Im Direktbesitz hielt die FVR-AG zum Bilanzstichtag acht Gewerbeimmobilien (Vorjahr: acht Immobilien) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 58.318 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 58.318 m<sup>2</sup>). 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 Bereich Investor Relations. Die Gesellschaft übt ferner mittelbar über



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# 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. m<sup>2</sup>; 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 %.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

**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
<b>Nettomietserträge</b>	<b>14.568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.568</b>
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
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.385</b>	<b>10.815</b>	<b>-487</b>	<b>12.713</b>
Nettozinsaufwand	-1.209	0	0	-1.209
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>1.176</b>	<b>10.815</b>	<b>-487</b>	<b>11.504</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-2.490	177	248	-2.065
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.314</b>	<b>10.992</b>	<b>-239</b>	<b>9.439</b>
Konzernergebnis je Aktie	-0,09	-	-	0,67



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

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

**ERTRAGSLAGE**

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>19.100</b>	<b>19.651</b>	<b>- 551</b>	<b>- 2,8</b>
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
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>14.568</b>	<b>15.198</b>	<b>- 630</b>	<b>- 4,1</b>
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
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.385</b>	<b>2.827</b>	<b>- 442</b>	<b>- 16</b>
Nettozinsaufwand	- 1.209	- 860	- 349	40,6
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	- 2.490	- 1.713	- 777	45
<b>Konzernjahresüberschuss/ Konzernjahresfehlbetrag (-)</b>	<b>- 1.314</b>	<b>254</b>	<b>- 1.568</b>	<b>&gt;- 100</b>
<b>Konzernjahresüberschuss/ Konzernjahresfehlbetrag (-) je Aktie<sup>1</sup> (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>- 0,09</b>	<b>0,02</b>	<b>- 0,11</b>	<b>&gt;- 100</b>

<sup>1</sup> 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.).

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschaften in den Tochterunternehmen ergab sich damit ein Konzernergebnis von EUR -1,3 Mio.,



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2025	2024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>- 1.314</b>	<b>254</b>
<b>Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>10.774</b>	<b>11.335</b>



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

<b>Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>609</b>	<b>-4.940</b>
<b>Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.885</b>	<b>-8.650</b>
Veränderung der liquiden Mittel	4.498	-2.255
<b>Liquide Mittel zu Beginn der Periode</b>	<b>20.542</b>	<b>22.797</b>
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>25.040</b>	<b>20.542</b>

### 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

	<b>31.12.2025</b>		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
<b>Aktiva, gesamt</b>	<b>275.924</b>	<b>100,0</b>	<b>282.714</b>	<b>100,0</b>	<b>-6.790</b>	<b>-2,4</b>

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.).



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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 %
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>135.581</b>	<b>49,1</b>	<b>140.683</b>	<b>49,8</b>	<b>- 5.102</b>	<b>- 3,6</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	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
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>133.190</b>	<b>48,3</b>	<b>101.452</b>	<b>35,9</b>	<b>31.738</b>	<b>31,3</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	7.153	2,6	40.579	14,4	- 33.426	- 82,4
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>140.343</b>	<b>50,9</b>	<b>142.031</b>	<b>50,2</b>	<b>- 1.688</b>	<b>- 1,2</b>
Davon Finanzverbindlichkeiten	66.735	24,2	67.049	23,7	- 314	- 0,5
<b>Passiva, gesamt</b>	<b>275.924</b>	<b>100,0</b>	<b>282.714</b>	<b>100,0</b>	<b>- 6.790</b>	<b>- 2,4</b>

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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	–
<b>Unbewegliches Vermögen</b>	<b>248.480</b>	<b>100,0</b>	<b>258.250</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	135.581	–	140.683	–
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	68.502	–	71.018	–
<b>Eigenkapital lt. § 15 REIT-Gesetz</b>	<b>204.083</b>	<b>82,1</b>	<b>211.701</b>	<b>82,0</b>

#### 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
<b>Net Asset Value</b>	<b>135.581</b>	<b>140.683</b>
<b>Net Asset Value je Aktie</b>	<b>9,61</b>	<b>9,97</b>

#### 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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 niedrigem 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46

**BILANZ** 49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 51

**ANHANG** 52

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 69

**IMPRESSUM** 78

**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:

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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 <sup>1</sup>**

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.

---

<sup>1</sup> 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%).



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# RISIKOBERICHT

## Risikomanagementsystem

### ZIELE, GRUNDSÄTZE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagementsystem der Fair Value REIT-AG ist Teil der Führung und Kontrolle des Fair Value-Konzerns. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Fair Value REIT-AG relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern. Dabei ist das Risikomanagementsystem in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen.

Die Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der Fair Value REIT-AG, die Risikofrüherkennung, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie, die Steuerung der Risiken durch geeignete Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie.

In den vergangenen Jahren wurde 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.<sup>1</sup>

### 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.

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

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

**WERTGRENZEN**

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

**Risikosteuerung/Maßnahmenmanagement**

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

**Risikotragfähigkeit**

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

**Risikoberichterstattung**

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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 Konjunkturoperaten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der weiterhin erwarteten schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels voraussichtlich bis auf Weiteres schwach.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value REIT-AG hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes zusammen. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes und andere Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit – wie im Vorjahr – im Durchschnitt als **mittel** eingestuft (Vorjahr: mittel).

### Operative Risiken

#### VERMIETUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen (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 Kauttionen sowie einen regelmäßigen Austausch mit den größeren Mietern begegnet.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Vermietung und Bewirtschaftung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **mittel** ein (Vorjahr: mittel).



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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).



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.<sup>1</sup>

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# CHANCENBERICHT

Risiken können zugleich auch Chancen darstellen. Daher leitet die Fair Value REIT-AG die Chancen für die Gesellschaft unter anderem aus dem Risikoinventar ab. Darüber hinaus werden der Businessplan sowie die operativen Bereiche auf sich ergebende Chancen betrachtet. Hieraus ergeben sich nach unserer Einschätzung insbesondere die im Folgenden dargestellten Chancen.

## CHANCEN AUS DER AKTUELLEN MARKTLAGE

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen

Vor dem Hintergrund der 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# 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](https://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 GESCHÄFTSJAHR 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 Vorstandsdiensvertrag von Herrn Tim Brückner mit der Großaktionärin DEMIRE Deutsche Real Estate Mittelstand AG (DEMIRE AG) und die Vergütungsregelungen im Arbeitsvertrag von Frau Gertraud Kälbli mit der DEMIRE AG.

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## Gesamtübersicht der Vergütungsbestandteile des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2025

### VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsunabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Anteilige „Festvergütung DEMIRE“	Fixe vertraglich vereinbarte Erstattung der anteiligen „Festvergütung DEMIRE“ auf Grundlage des jeweiligen Umlagevertrags mit der DEMIRE AG, die in quartalsweisen Raten 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46

<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
---------------	-----------

<b>GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG</b>	<b>51</b>
-------------------------------------	-----------

<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
---------------	-----------

<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS</b>	<b>69</b>
---	-----------

<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>
------------------	-----------

## 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 <sup>1</sup>	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
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>347.247,60</b>	<b>104.174,28</b>	<b>104.174,28</b>	<b>104.174,28</b>

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

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

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 78,5 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2025	92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2025	0	0	0	0
	<b>Gesamterstattung</b>	<b>92.874,96</b>	<b>72.900,00</b>	<b>72.900,00</b>	<b>72.900,00</b>

<sup>1</sup> 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2**

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ 49**

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51**

**ANHANG 52**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69**

**IMPRESSUM 78**

**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 <sup>1</sup>	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
<b>Gesamterstattung</b>		<b>347.247,60</b>	<b>104.174,28</b>	<b>104.174,28</b>	<b>104.174,28</b>

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

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

in EUR brutto		DEMIRE Arbeitsvertrag	Vertraglicher Erstattungsbetrag in Höhe von 78,5 %	Weiterbelastete Aufwendungen <sup>1</sup>	Zufluss
	Grundvergütung 2025	92.874,96	72.900,00	72.900,00	72.900,00
	Anteilige Erstattung der Festvergütung „DEMIRE“ Nebenleistungen 2025	0	0	0	0
<b>Gesamterstattung</b>		<b>92.874,96</b>	<b>72.900,00</b>	<b>72.900,00</b>	<b>72.900,00</b>

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2  
Wirtschaftsbericht 12  
Prognosebericht 22  
Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24  
Risikobericht 27  
Chancenbericht 35  
Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36  
Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ** 49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 51

**ANHANG** 52

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 69

**IMPRESSUM** 78

**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		Gesamt- vergütung
	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
<b>Ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates</b>					
Prof. Dr. Alexander Goepfert (01.01.2023 bis 03.07.2024)	3.790,98	56,9	2.871,92	43,1	6.662,90
<b>Insgesamt</b>	<b>22.500,00</b>	<b>56,9</b>	<b>17.045,25</b>	<b>43,1</b>	<b>39.545,25</b>

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

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Prognosebericht 22

Wirtschaftliche Entwicklung  
der Fair Value Reit-AG 24

Risikobericht 27

Chancenbericht 35

Vergütungsbericht 2025 –  
ungeprüft 36

Sonstige Angaben nach  
§ 315a HGB 46

**BILANZ** 49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 51

**ANHANG** 52

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 69

**IMPRESSUM** 78

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

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2025</b>		<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2024</b>		<b>Veränderung 2025 gegenüber 2024</b>		<b>Veränderung 2024 gegenüber 2023</b>		<b>Veränderung 2023 gegenüber 2022</b>		<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>												
Tim Brückner Seit 01.04.2019	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		
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>												
Kevin Julian Fuhr (bis 31.03.2023)	n/a	n/a	n/a	n/a	-18.000	-100,0	-54.000	-75,0 <sup>1</sup>	0	0,0		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	98.361	91.270	7.091	7,8	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356	24,4		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	-1,3 Mio.	0,3 Mio.	-1,6 Mio.	<sup>2</sup>	7,8 Mio.	<sup>2</sup>	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	-307,7		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der FVR-AG	-0,9 Mio.	3,9 Mio.	-4,8 Mio.	<sup>2</sup>	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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Rechnerisch nicht zu ermitteln



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46

**BILANZ**

49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG**

51

**ANHANG**

52

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS**

69

**IMPRESSUM**

78

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

	<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2025</b>		<b>Gewährte und geschuldete Vergütung 2024</b>		<b>Veränderung 2025 gegenüber 2024</b>		<b>Veränderung 2024 gegenüber 2023</b>		<b>Veränderung 2023 gegenüber 2022</b>		<b>Veränderung 2022 gegenüber 2021</b>	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Frank Hölzle	17.576	17.122	454	2,6	-3.199	-18,7	-622	-3,0	3.367	19,2		
Frank Nickel (seit 03.07.2024 <sup>1</sup> )	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		
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 03.07.2024 <sup>2</sup> )	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	<sup>3</sup>	-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		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	98.361	91.270	7.091	7,8	7.570	8,3	-4.708	-5,6	17.356,0	24,4		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der Gruppe (FVR-Konzern)	-1,3 Mio.	0,3 Mio.	-1,6 Mio.	<sup>3</sup>	7,8 Mio.	<sup>3</sup>	-1,0 Mio.	15,4	-20,0 Mio.	-307,7		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) der FVR-AG	-0,9 Mio.	3,9 Mio.	-4,8 Mio.	<sup>3</sup>	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.

<sup>1</sup> Die Angabe „04“ im Vorjahresbericht ist ein Druckfehler. Herr Nickel wurde von der Hauptversammlung am 3. Juli 2024 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

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

<sup>3</sup> Rechnerisch nicht zu ermitteln



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# SONSTIGE ANGABEN NACH § 315A HGB

## ZUSAMMENSETZUNG DES GRUNDKAPITALS, STIMMRECHTE UND SONDERRECHTE

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

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

## ANTEILSBESITZ VON 10 % ODER MEHR DER STIMMRECHTE

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

Zum Bilanzstichtag hielt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Prognosebericht	22
Wirtschaftliche Entwicklung der Fair Value Reit-AG	24
Risikobericht	27
Chancenbericht	35
Vergütungsbericht 2025 – ungeprüft	36
Sonstige Angaben nach § 315a HGB	46
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

## 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.

## SCHLUSSEKKLÄRUNG 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)

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

# BILANZ

zum 31. Dezember 2025

## AKTIVA

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	42.119.993,99	47.286.260,57
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.965,86	5.710,85
3. Geleistete Anzahlungen	3.082.897,91	4.410.101,66
	<b>45.205.857,76</b>	<b>51.702.073,08</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.125.115,74	34.360.115,74
	<b>79.330.973,50</b>	<b>86.062.188,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	878.982,98	779.552,49
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.164,40	267.695,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.683,45	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	118.347,36	143.383,67
	<b>1.121.178,19</b>	<b>1.190.632,05</b>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>3.630.041,94</b>	<b>2.179.642,36</b>
	<b>4.751.220,13</b>	<b>3.370.274,41</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.017.061,69</b>	<b>2.029.902,55</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>86.099.255,32</b>	<b>91.462.365,78</b>



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

# BILANZ

zum 31. Dezember 2025

## PASSIVA

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>28.220.646,00</b>	<b>28.220.646,00</b>
Rechnerischer Wert der eigenen Anteile	- 162.620,00	- 162.620,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>28.058.026,00</b>	<b>28.058.026,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>51.288.202,46</b>	<b>51.288.202,46</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>1.903.903,54</b>	<b>6.582.459,34</b>
	<b>81.250.132,00</b>	<b>85.928.687,80</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	494.665,97	481.746,03
	<b>494.665,97</b>	<b>481.746,03</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.179.645,62	3.327.290,52
2. Erhaltene Anzahlungen	957.782,89	872.876,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.217,89	126.410,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35.546,68	38.224,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 EUR (Vorjahr: 446.940,00 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.227,50 EUR (Vorjahr: 5.227,50 EUR)	111.754,46	674.960,22
	<b>4.337.947,54</b>	<b>5.039.761,47</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>16.509,81</b>	<b>12.170,48</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>86.099.255,32</b>	<b>91.462.365,78</b>



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR		2025	2024
1.	Umsatzerlöse	5.763.269,17	4.716.353,59
2.	Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen)	99.430,49	- 20.273,53
3.	Sonstige betriebliche Erträge	96.082,60	208.358,42
4.	Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 1.825.460,68	- 1.342.045,29
5.	Personalaufwand		
	a) für Löhne und Gehälter	- 108.284,44	- 101.296,88
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 21.795,59	- 18.811,99
	Summe Personalaufwand	- 130.080,03	- 120.108,87
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	- 6.542.250,85	- 1.275.899,61
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.161.448,67	- 1.157.886,65
8.	Erträge aus Beteiligungen	3.102.792,37	2.749.092,46
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.627,68	205.214,75
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	- 235.000,00	0,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 93.684,37	- 45.796,66
12.	Ergebnis nach Steuern	- 890.722,29	3.917.008,61
<b>13.</b>	<b>Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)</b>	<b>- 890.722,29</b>	<b>3.917.008,61</b>
14.	Gewinnvortrag	2.794.625,83	2.665.450,73
<b>15.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.903.903,54</b>	<b>6.582.459,34</b>



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	67
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# ANHANG

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

## Allgemeine Informationen

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

## Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
<b>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>53</b>
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

# BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## SACHANLAGEN

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

## FINANZANLAGEN

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

## VORRÄTE

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

## FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist durch pauschale Abschläge in Abhängigkeit von der Dauer der offen stehenden Forderung berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.


## RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Einnahmen bzw. Ausgaben, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden aktiviert bzw. passiviert. Die Rechnungsabgrenzungsposten werden zum Nennwert angesetzt.

## EIGENKAPITAL

Das Gezeichnete Kapital und die Rücklagen sind zum Nennwert angesetzt.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
<b>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>53</b>
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

### **EIGENE ANTEILE**

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

### **SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN**

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

### **UMSATZERLÖSE**

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

### **BETEILIGUNGSERTRÄGE**

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>55</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66

<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
--	-----------

<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>
------------------	-----------

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 ist unter Angabe der Abschreibungen am Ende des Anhangs ersichtlich.


## FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 34.125 (31. Dezember 2024: TEUR 34.360).

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

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
	31.12.2025	31.12.2025	2025
	in %	in EUR	in EUR
<b>Verbundene Unternehmen</b>			
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (IC 12)	57,01 %	3.449.071,29	- 2.606.262,55
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 08)	60,40 %	8.694.282,53	3.290.980,24
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 10)	54,01 %	10.811.273,11	- 1.637.800,03
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co.KG, Langen (BBV 14)	53,48 %	14.523.644,26	2.392.228,15
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main (GPVM)	100 %	107.323,27	6.382,28
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV10)	100 %	24.842,73	-
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (FV14)	100 %	24.839,84	-
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen (IC 15)	48,88 %	14.183.671,31	1.014.826,31

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>55</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

### **Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 879 (31. Dezember 2024: TEUR 780) werden mit den umlagefähigen Beträgen der Mietnebenkosten auf die Mieter aktiviert.

### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegen Mieter setzen sich zusammen aus Miet- und Nebenkostenforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 106 (31. Dezember 2024: TEUR 268).

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Im Geschäftsjahr wurden Einzelforderungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 8 wertberichtigt (31. Dezember 2024: TEUR 10).

### **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Ergebniszurechnungen von Tochterpersonengesellschaften in Höhe von TEUR 18 (31. Dezember 2024: TEUR 0). Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 118 (31. Dezember 2024: TEUR 143) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer (TEUR 111) und debitorische Kreditoren (TEUR 5). Sämtliche Forderungen sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

### **GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN**

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

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Es handelt sich um Baukostenzuschüsse an Mieter in Höhe von TEUR 1.797 (31. Dezember 2024: TEUR 1.930), aktivierte mietfreie Zeiten in Höhe von TEUR 220 (31. Dezember 2024: TEUR 0) und vorausbezahlte Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2024: TEUR 100).

### **Eigenkapital**


#### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Das Gezeichnete Kapital ist eingeteilt in 14.110.323 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind ausgegeben und voll eingezahlt. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 befanden sich 14.029.013 Aktien (2024: 14.029.013 Aktien) in Umlauf, die Gesellschaft hält 81.310 eigene Aktien.

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

Während des Zeitraums 28. September 2009 bis 29. Januar 2010 wurden 81.310 Stück eigene Aktien erworben. Die Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 29. Mai 2009 zum Erwerb eigener Aktien galt für bis zu 10% des Grundkapitals. Es sollten in dieser Zeit nicht mehr als 100.000 Aktien erworben werden. Der Aktienrückkauf diente insbesondere dem Aufbau einer Akquisitionswährung für die Finanzierung des weiteren Wachstums der Fair Value REIT-AG. So dienen die erworbenen eigenen Aktien u.a. dem Zweck, diese als Gegenleistung zum Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften einsetzen zu können.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>55</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

## 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 auszu-schließen. Bis zum Stichtag 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.

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 Stichtag 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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>55</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

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

### **KAPITALRÜCKLAGE**

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

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

Insgesamt beträgt die Kapitalrücklage TEUR 51.288 (31. Dezember 2024: TEUR 51.288).


### **RÜCKKAUF EIGENER ANTEILE**

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 Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>55</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

## BILANZGEWINN

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, 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: 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.

## SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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 320), ausstehende Rechnungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 189 (31. Dezember 2024: TEUR 145) sowie Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 24 (31. Dezember 2024: TEUR 17).

## VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen vollständig ausstehende Darlehensverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.180 (31. Dezember 2024: TEUR 3.327) sind mit Pfandrechten oder ähnlichen Rechten gesichert. Die Covenants wurden 2025 eingehalten.

## ERHALTENE ANZAHLUNGEN

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

## VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Rechnungen aus der laufenden Bewirtschaftung der Objekte.

## VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 36 (31. Dezember 2024: TEUR 38) beinhalten wie im Vorjahr in vollem Umfang sonstige Verbindlichkeiten.



ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2

BILANZ 49

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51

ANHANG 52

Allgemeine Informationen 52

Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden 53

Erläuterungen zur Bilanz 55

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 61

Sonstige Angaben 63

Anlagenspiegel 66

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 68

IMPRESSUM 76

### SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 112 (31. Dezember 2024: TEUR 675) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren (TEUR 91) und Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter (TEUR 10).

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

#### 31.12.2025 (31.12.2024)

in EUR	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre	Summe
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.250,42 (147.644,90)	3.034.395,20 (3.179.645,62)	0,00 (2.567.847,81)	<b>3.179.645,62</b> (3.327.290,52)
2. Erhaltene Anzahlungen	957.782,89 (872.876,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>957.782,89</b> (872.876,15)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.217,89 (126.410,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>53.217,89</b> (126.410,39)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35.546,68 (38.224,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>35.546,68</b> (38.224,19)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	111.754,46 (674.960,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>111.754,46</b> (674.960,22)
<b>Summe</b>	<b>1.303.552,34</b> (1.860.115,85)	<b>3.034.395,20</b> (3.179.645,62)	<b>0,00</b> (2.567.847,81)	<b>4.337.947,54</b> (5.039.761,47)

### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Es handelt sich um im Voraus vereinnahmte Mieten für einen Leistungszeitraum, der nach dem Stichtag liegt, in Höhe von TEUR 17 (31. Dezember 2024 TEUR 12).

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB in Höhe von TEUR 22 (31. Dezember 2024: TEUR 22) aus Miet- und Leasingverträgen, die in vollem Umfang gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

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

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

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

Für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen Verpflichtungen in Höhe von insgesamt TEUR 200. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 48.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>61</b>
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Miet- und Nebenkostenerlöse in Höhe von TEUR 5.511 (Vorjahr: TEUR 4.684), abgegrenzte Erlöse aus mietfreien Zeiten in Höhe von TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Konzernumlagen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 32). Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr: TEUR 0)

## Bestandsveränderung

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

## Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 208) beinhalten 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 sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 138). Diese bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten und der Ausbuchung von Rückstellungen.

## Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Wasser, Strom und Heizung in Höhe von TEUR 576 (Vorjahr: TEUR 409), Instandhaltung in Höhe von TEUR 473 (Vorjahr: TEUR 536), Property-Management-Fees in Höhe von TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 133), nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 91) und Versicherungen von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 55).

## Personalaufwand


Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter gegenüber angestellten Arbeitnehmern in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR: 101) und soziale Abgaben in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 19).

## Abschreibungen auf Sachanlagen

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von TEUR 6.539 (Vorjahr: TEUR 1.273) und Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) enthalten. In den Abschreibungen auf Gebäude ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 4.904 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Die Abschreibungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 0), die sich im Wesentlichen aus einer Vorjahreskorrektur in laufender Rechnung im Zusammenhang mit im Vorjahr ausgewiesenen Anlagen im Bau und die dafür nachgeholte Abschreibungen ergeben haben.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>61</b>
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

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 275 (Vorjahr: TEUR 246), Versicherungen in Höhe von TEUR 100, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: (Vorjahr: TEUR 38) und Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 48).

## Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.103 (Vorjahr: TEUR 2.749) beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Erträge aus verbundenen Unternehmen.

## Zinsergebnis

In den Zinserträgen in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 205) sind Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten.

Im Zinsaufwand in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 46) sind TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 46) gegenüber Kreditinstituten enthalten.

## Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund von voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 0).

## Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, nach § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernanhang der Gesellschaft, der im Unternehmensregister offengelegt wird.

## Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>63</b>
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

# SONSTIGE ANGABEN

## Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

### VORSTAND

Die Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Gesamt 2025	Gesamt 2024
<b>Tim Brückner</b>		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	104.174,28	90.384,00
<b>Gertraud Kälbli</b>		
Feste Vergütung/Umlage Feste Vergütung DEMIRE	72.900,00	70.200,00

Die Vergütung der Vorstände Herr Tim Brückner (1. Januar bis 31. Dezember 2025, Ressorts Accounting, Investor Relations, Personal, Informationstechnik, Corporate Finance, Corporate Governance & Compliance), und Frau Gertraud Kälbli (1. Januar bis 31. Dezember 2025, Ressorts Asset- und Portfoliomanagement, Transaktionen, Beteiligungsmanagement und Treasury, Recht) erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrags gemäß abgeschlossenem Vorstandsdienstvertrag bzw. den abgeschlossenen Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE).

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

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

### AUFSICHTSRAT

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden für das Geschäftsjahr 2025 Vergütungen in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 48) netto gewährt. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

**BILANZ** 49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 51

**ANHANG** 52

Allgemeine Informationen 52

Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden 53

Erläuterungen zur Bilanz 55

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 61

**Sonstige Angaben** 63

Anlagenspiegel 66

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 68

**IMPRESSUM** 76

## Zusammensetzung und Mandate des Aufsichtsrats und des Vorstands

### AUFSICHTSRAT

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

Name		Unternehmen	Funktion
<b>Frank Hölzle (Vorstand der Care4 AG), Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 01.12.2017</b>	seit 05/2005	Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw), Frankfurt	Vizepräsident
	seit 09/2010	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	seit 11/2010	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
	seit 08/2012	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	seit 06/2013	RankingCoach international GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	seit 07/2015	Care4 AG, Basel/Schweiz	Vorstand
	seit 02/2017	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	seit 10/2017	shareDnC GmbH, Köln	Einfaches Mitglied des Beirats
	seit 09/2019	SevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	seit 10/2019	GreySky Residential Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
seit 02/2021	Darius Invest Frankfurt GmbH, Düsseldorf	Geschäftsführer	
seit 07/2021	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats	
seit 02/2023	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats	
seit 09/2023	FERRINA AG, Vaduz/Liechtenstein	Mitglied des Verwaltungsrats	
seit 11/2023	Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt	Vorsitzender des Praxisbeirats	
<b>Frank Nickel (Aufsichtsrat der PROXIMUS Real Estate AG), stellvertretender Vorsitzender seit 03.07.2024</b>	seit 08/2018	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Barbara Deisenrieder (selbst- ständige Unternehmensberaterin), Mitglied des Aufsichtsrats seit 25.06.2020</b>	seit 01/2022	DV Immobilien Management GmbH, Regensburg	Mitglied des Aufsichtsrats



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>63</b>
Anlagenspiegel	66
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

## VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt zusammen:

Name	Alter	Erstmals bestellt zum	Bestellt bis
Tim Brückner, Vorstandsvorsitzender	48	20.05.2019	31.12.2026
Gertraud Kälbli, Vorstand	69	01.04.2023	31.12.2026

## Arbeitnehmer

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

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

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

## Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernabschluss wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und beim Unternehmensregister eingereicht. Der von der Gesellschaft aufgestellte Konzernabschluss wird in den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche

Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Abschluss wird im Unternehmensregister offengelegt.

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

Die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wird auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([https://www.fvreit.de/wp-content/uploads/2026-01-26-FVR\\_Entsprechenserklaerung\\_web.pdf](https://www.fvreit.de/wp-content/uploads/2026-01-26-FVR_Entsprechenserklaerung_web.pdf)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

**BILANZ** 49

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 51

**ANHANG** 52

Allgemeine Informationen 52

Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden 53

Erläuterungen zur Bilanz 55

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 61

**Sonstige Angaben** 63

Anlagenspiegel 66

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 68

**IMPRESSUM** 76

## Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Frankfurt am Main, am 18. März 2026

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli  
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2

BILANZ 49

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 51

ANHANG 52

Allgemeine Informationen 52

Bilanzierungs- und  
Bewertungsmethoden 53

Erläuterungen zur Bilanz 55

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 61

Sonstige Angaben 63

Anlagenspiegel 67

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 69


IMPRESSUM 78

# ANLAGENSPIEGEL

EUR	Anschaffungskosten				
	01.01.2025	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2025
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	62.929.378,61	-	1.373.239,28	0,00	64.302.617,89
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.348,43	0,00	0,00	-	33.348,43
3. Geleistete Anzahlungen	4.410.101,66	56.685,22	-1.373.239,28	10.649,69	3.082.897,91
	<b>67.372.828,70</b>	<b>56.685,22</b>	<b>-</b>	<b>10.649,69</b>	<b>67.418.864,23</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	34.429.037,81	0,00	0,00	0,00	34.429.037,81
	<b>34.429.037,81</b>				<b>34.429.037,81</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>101.801.866,51</b>	<b>56.685,22</b>	<b>-</b>	<b>10.649,69</b>	<b>101.847.902,04</b>

EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte 31.12.2024
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2025	
<b>I. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	15.643.118,04	6.539.505,86	0,00	0,00	22.182.623,90	47.286.260,57
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.637,58	2.744,99	-	0,00	30.382,57	5.710,85
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.410.101,66
	<b>15.670.755,62</b>	<b>6.542.250,85</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>22.213.006,47</b>	<b>51.702.073,08</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	68.922,07	235.000,00	0,00	0,00	303.922,07	34.360.115,74
	<b>68.922,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>303.922,07</b>	<b>34.360.115,74</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>15.739.677,69</b>	<b>6.542.250,85</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>22.516.928,54</b>	<b>86.062.188,82</b>

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
Allgemeine Informationen	52
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
Erläuterungen zur Bilanz	55
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	61
Sonstige Angaben	63
Anlagenspiegel	66
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>67</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>68</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>76</b>

---

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, am 18. März 2026

Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main



Tim Brückner  
(Vorstandsvorsitzender)



Gertraud Kälbli  
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und

Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

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

---



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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

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

### 1. Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

#### Sachverhalt

Im Jahresabschluss der Fair Value REIT AG werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 34.125 unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Diese machen 39,6% der Bilanzsumme aus und stellen damit einen wesentlichen Bilanzposten dar.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert oder – bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung – mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die Bestimmung der beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien 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. Soweit möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind zum Beispiel Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen, Mietspiegel und Marktberichte sowie Transaktionsdatenbanken) verwendet. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden der verbundenen Unternehmen werden in die Wertermittlung der beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr weder ein Abwertungsbedarf noch Zuschreibungen.


Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist abhängig von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter bezüglich der künftigen Zahlungsströme sowie den jeweils verwendeten Diskontierungssätzen und Wachstumsraten. Aufgrund der hohen Bedeutung der Anteile an verbundenen Unternehmen für die Vermögenslage der Gesellschaft, der hohen Komplexität der Bewertung sowie den mit Schätzungen verbundenen Unsicherheiten stellt die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sind in den Abschnitten „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ und „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

#### Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit der Vorgehensweise der gesetzlichen Vertreter zur Identifizierung von Wertminderungen sowie des zugrunde gelegten Bewertungsmodells und der für die Bewertung getroffenen Annahmen beurteilt. Die zugrunde liegende Planung haben wir durch einen Abgleich der wesentlichen Planannahmen mit historischen Ist-Daten sowie mit objekt-spezifischen Besonderheiten auf Plausibilität beurteilt und Abweichungsanalysen vorgenommen.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

---

Wir haben zunächst ein Verständnis über den Bewertungsprozess sowie über die verwendeten Planungsannahmen und das Bewertungsmodell gewonnen und die methodische und rechnerische Richtigkeit des eingesetzten Bewertungsmodells beurteilt. Wir haben insbesondere unter Einbezug von internen Spezialisten beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Im Rahmen dieser Prüfungshandlungen haben wir für eine bewusste risikoorientierte Auswahl der von verbundenen Unternehmen 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.

Abschließend haben wir beurteilt, ob die für das jeweilige verbundene Unternehmen ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zu ermitteln.

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

### **Sachverhalt**

Im Jahresabschluss der Fair Value REIT AG werden Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken in Höhe von TEUR 42.120 unter den Sachanlagen ausgewiesen. Diese machen 48,9% der Bilanzsumme aus und stellen damit einen wesentlichen Bilanzposten dar.

Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebilanzierung vermindern sich die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Bauten um planmäßige lineare Abschreibungen. Die Abschreibungsdauern haben die gesetzlichen Vertreter auf Basis der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf zwischen 30 und 50 Jahre festgelegt. Die Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten werden am Abschlussstichtag außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt.

Die Bestimmung der beizulegenden Werte 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 Nutzung der Discounted Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der beizulegende Wert auf Grundlage der höchst- und bestmöglichen Nutzung 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 fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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 Werte führen. Der Sachverhalt war im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die Einschätzung der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung nicht sachgerecht vorgenommen wurde.

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

#### **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.

Wir haben uns ein Prozessverständnis über die Identifikation von Indikatoren für eine Wertminderung und die Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken durch die gesetzlichen Vertreter verschafft.

Mit Unterstützung von internen Spezialisten haben wir im Rahmen unserer Prüfungshandlungen die Angemessenheit des zur Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Bauten verwendeten Bewertungsmodells sowie die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen

gewürdigt und die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter (die erwarteten Marktmieten, die geplanten Investitions- und Instandhaltungskosten, die Annahmen zu Wieder- und Anschlussvermietungen sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins) für eine bewusste risikoorientierte Auswahl beurteilt. Im Rahmen dieser Prüfungshandlungen haben wir für eine auf das einzelne Objekt bezogene Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern verwendeten Bewertungsparameter vorgenommen und dabei 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. Dabei haben wir umfangreiche Erläuterungen zu den wesentlichen Werttreibern der erwarteten Zahlungsströme von den gesetzlichen Vertretern und von Mitarbeitenden der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft eingeholt und einen Abgleich mit allgemeinen sowie branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen.

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

Zudem haben wir beurteilt, ob etwaige Wertminderungen als voraussichtlich dauerhaft einzustufen sind, indem wir die Nachhaltigkeit von bestehenden marktseitigen Indikatoren gewürdigt haben.

#### **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
- der im Abschnitt „Vergütungsbericht 2025“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene, lageberichts-fremde und als ungeprüft gekennzeichnete Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

— die in Abschnitt „Risikobericht“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten, lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben. Diese umfassen die Beurteilung des Vorstands zur Angemessenheit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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.

#### **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	49
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	51
ANHANG	52
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	69
IMPRESSUM	78

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

		
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>	— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>	
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>	
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>	— beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>	— 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 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.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>	

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen


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

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „fvr-2025-12-31-de.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

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.

### **GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

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

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

### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN**

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

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

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

---

### **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 ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>49</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>51</b>
<b>ANHANG</b>	<b>52</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>69</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>78</b>

# IMPRESSUM

## UNTERNEHMENSKONTAKT



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

## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

19. März 2026