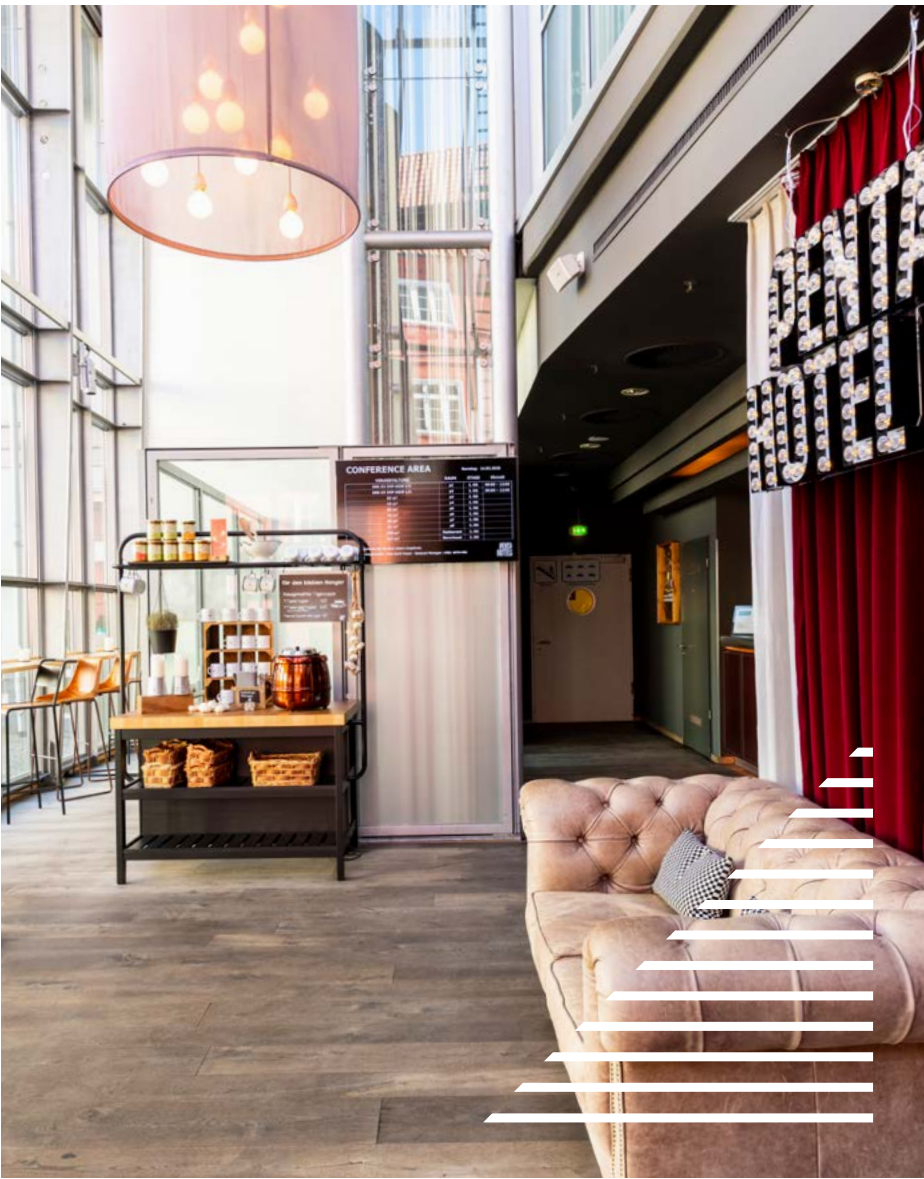




HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2026





9,1

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
– 5,8% gegenüber H1 2025

4,5

in EUR Millionen
FFO (nach Steuern,
vor Minderheiten),
– 24,0% gegenüber H1 2025



0,00

in EUR
**DIVIDENDE FÜR
GESCHÄFTSJAHR 2025**,
– 100,0%, nach EUR 0,27 für 2024

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Mieterträge (in TEUR)	9.062	9.616
Nettommieterträge (in TEUR)	6.652	7.258
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	5.578	4.427
Konzernergebnis (in TEUR)	2.630	2.556
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹ (in EUR)	0,19	0,18
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/vor Minderheiten in TEUR)	4.504	5.925
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert, nach Steuern und Minderheiten) ² (in EUR)	0,19	0,34

¹ Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	30.06.2026	31.12.2025
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	245.151	244.307
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	32.650	27.417
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (in TEUR)	4.160	4.200
Bilanzsumme (in TEUR)	281.961	275.924
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	138.230	135.581
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	49,0	49,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	245.124	244.280
Eigenkapital gem. § 15 REITG (in TEUR)	208.342	204.083
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) (in %)	85,0	83,5

Immobilienportfolio	30.06.2026	31.12.2025
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	19	19
Marktwerte der Immobilien (in TEUR)	248.440	248.480
Vertragsmiete p. a. (in TEUR)	17.609	19.040
Potenzialmiete p. a. (in TEUR)	21.074	21.041
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,7	9,8
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,8	5,7
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,1	7,7

Weitere Kennzahlen	30.06.2026	31.12.2025
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie ¹ (in EUR)	9,80	9,61
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)	2	2

¹ Gewichtete Anzahl 2023 und 2024: 14.110.323 unverwässert/verwässert



Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht
Risiko- und Chancenbericht
Nachtragsbericht
Prognose

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

IMPRESSUM	26
------------------	-----------





VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
IMPRESSUM	26

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zur Aussage über die gesamtwirtschaftliche Situation und die branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird auf den Wirtschaftsbericht im Geschäftsbericht 2025 der Fair Value REIT-AG ab Seite 18 verwiesen. Die Inflationsrate hat sich im ersten Halbjahr 2026 nach einem Anstieg auf 2,9 % im April wieder auf 2,3 % im Juni abgeschwächt. Die wirtschaftliche Dynamik war im ersten Halbjahr 2026 weiterhin schwach. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal um 0,4 % und im zweiten Quartal geringfügig um 0,2 %. Die Umsätze am deutschen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien stiegen laut Investmentmarktüberblick des Maklerhauses JLL im ersten Halbjahr 2026 auf EUR 17,6 Milliarden und lagen damit 15 % oberhalb des Vorjahreszeitraums. Für Büroimmobilien wurde bei gestiegenem Transaktionsvolumen ein Anstieg der Spitzenrendite in den sieben Top-Metropolen um 15 Basispunkten auf 4,46 % verzeichnet.

Gesamtaussage der Unternehmensführung zum Geschäftsverlauf

Die Fair Value REIT-AG ist trotz der beschriebenen schwachen gesamtwirtschaftlichen Situation und den schwierigen branchenspezifischen Rahmenbedingungen erwartungsgemäß ins neue Geschäftsjahr gestartet. Das wirtschaftliche und branchenspezifische Umfeld im Berichtszeitraum ist bereits in den Prognosekennzahlen der Fair Value REIT-AG berücksichtigt.

Das Gesamtportfolio bestand am 30. Juni 2026 aus 19 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 248,4 Millionen und blieb damit seit dem Jahresende 2025 (EUR 248,5 Millionen) nahezu unverändert.

Die Mieterträge der Gesellschaft lagen im ersten Halbjahr 2026 bei EUR 9,1 Millionen (Vorjahr: EUR 9,6 Millionen).

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO nach Steuern und vor Minderheiten in den ersten sechs Monaten 2026 mit EUR 4,5 Millionen unter dem Vorjahreswert von EUR 5,9 Millionen. Dies ist vor allem auf niedrigere Mieteinnahmen und höhere Bewirtschaftungs- und Finanzaufwendungen zurückzuführen.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** **2**

Wirtschaftsbericht **2**

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** **10**

IMPRESSUM **26**

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.062	0	0	9.062
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	– 955	0	0	– 955
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	– 1.455	0	0	– 1.455
Nettomietserträge	6.652	0	0	6.652
Allgemeine Verwaltungskosten	– 974	0	0	– 974
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	– 26	0	– 60	– 86
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 34	34	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	– 40	40	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0
Betriebsergebnis	5.578	74	– 60	5.592
Nettozinsaufwand	– 1.281	0	193	– 1.088
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	4.297	74	133	4.504
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 1.667	– 7	– 82	– 1.756
Konzernergebnis nach Steuern	2.630	66	52	2.748
Konzernergebnis je Aktie	0,19	–	–	0,19



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

IMPRESSUM 26

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2025**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.616	0	0	9.616
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	- 991	0	0	- 991
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 1.369	0	0	- 1.369
Nettomietserträge	7.258	0	0	7.258
Allgemeine Verwaltungskosten	- 791	0	6	- 785
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	595	0	- 594	2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	- 2.637	2.637	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0
Betriebsergebnis	4.426	2.637	- 588	6.475
Nettozinsaufwand	- 549	0	0	- 549
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	3.877	2.637	- 588	5.925
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 1.321	0	254	- 1.066
Konzernergebnis nach Steuern	2.556	2.637	- 334	4.859
Konzernergebnis je Aktie	0,18	-	-	0,34



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

IMPRESSUM 26

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

in TEUR	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	Veränderung	in %
Mieterträge	9.062	9.616	– 554	– 5,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.293	2.774	– 481	– 17,3
Betriebs- und Nebenkosten	– 3.248	– 3.764	516	13,7
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	– 1.251	– 1.368	117	8,6
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 204	– 72	– 132	>100
Nettovermietungsergebnis	6.652	7.258	– 606	– 8,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	– 33	0	– 33	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	– 40	– 2.637	2.597	98,5
Allgemeine Verwaltungskosten	– 974	– 791	– 183	– 23,1
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	– 27	597	– 624	>100
Betriebsergebnis	5.578	4.427	1.151	26,0
Nettozinsaufwand	– 1.281	– 550	– 731	>100
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	– 1.667	– 1.321	– 346	– 26,2
Konzernüberschuss	2.630	2.556	74	2,9
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,19	0,18	0,01	2,9

¹ Gewichtete Anzahl der Aktien 2026 und 2025: unverwässert/verwässert 14.110.323

Die Mieterträge verringerten sich erwartungsgemäß insbesondere durch den Auszug des Mieters Sparkasse Südholstein in Neumünster auf EUR 9,1 Millionen (Vorjahr: EUR 9,6 Millionen). Das Nettovermietungsergebnis sank zusätzlich aufgrund höherer nicht umgelegter Betriebskosten in der Berichtsperiode auf EUR 6,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,3 Millionen).

Zum Ende des ersten Halbjahres 2026 wurde wie im Vorjahr keine Immobilienbewertung vorgenommen. Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurden basierend auf vorliegenden indikativen Kaufpreisangeboten entsprechend im Wert um EUR – 40 Tausend angepasst (Vorjahr: EUR 2,6 Millionen).

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen leicht auf knapp EUR 1,0 Millionen (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen). Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen führte zu einem Aufwand von EUR 0,03 Millionen, nach einem Ergebnisbeitrag EUR 0,6 Millionen in der Vorjahresperiode.

Das Betriebsergebnis erreichte EUR 5,6 Millionen und lag damit rund EUR 1,2 Millionen über dem Vorjahreswert von EUR 4,4 Millionen, als das negative Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien das Ergebnis belastet hatte.

Der Nettozinsaufwand erhöhte sich im ersten Halbjahr 2026 um EUR 0,7 Millionen auf EUR 1,3 Millionen.

Insgesamt und nach Abzug des Ergebnisanteils der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen ergab sich wie im Vorjahreszeitraum ein Konzernüberschuss von rund EUR 2,6 Millionen. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,19, nach EUR 0,18 im Vorjahr.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

IMPRESSUM 26

FINANZLAGE

Liquidität

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf rund EUR 30,6 Millionen, nach EUR 17,2 Millionen am Vergleichsstichtag.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Konzernergebnis nach Steuern	2.630	2.556
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	4.498	6.025
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	– 1.024	– 1.467
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2.113	– 7.869
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	5.587	– 3.311
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	25.040	20.542
Liquide Mittel am Ende der Periode	30.627	17.231

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 4,5 Millionen, nach EUR 6,0 Millionen im Vorjahr.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 1,0 Millionen, nach einem Abfluss von EUR 1,5 Millionen im Vorjahr. Maßgeblich waren die gesunkenen Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR 2,1 Millionen (Vorjahr: EUR – 7,9 Millionen) resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von EUR 3,2 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) im Rahmen der Finanzierung für das Objekt in Wismar. Für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten wurden EUR 1,0 Millionen (Vorjahr: EUR 1,3 Millionen) ausgezahlt.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

Wirtschaftsbericht 2

Risiko- und Chancenbericht 9

Nachtragsbericht 9

Prognose 9

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

IMPRESSUM 26

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA

	30.06.2026		31.12.2025		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	245.151	86,9	244.307	88,5	844	0,3
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	32.650	11,6	27.417	9,9	5.233	19,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.160	1,5	4.200	1,5	- 40	- 1,0
Aktiva, gesamt	281.961	100,0	275.924	100,0	6.037	2,2

Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Jahresende 2025 leicht um 2,2 % auf EUR 282,0 Millionen.

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich auf EUR 245,2 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 244,3 Millionen). Davon entfielen EUR 245,1 Millionen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2025: EUR 244,3 Millionen).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 32,7 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 27,4 Millionen) enthielten mit EUR 30,6 Millionen überwiegend liquide Mittel (31. Dezember 2025: EUR 25,0 Millionen). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen summierten sich auf EUR 1,5 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 2,0 Millionen). Die sonstigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 0,5 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 0,3 Millionen).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von EUR 4,2 Millionen beinhalten, wie bereits zum Jahresende, die zum Verkauf vorgesehene Immobilie in Chemnitz in der Hartmannstraße 3a-7 (31. Dezember 2025: EUR 4,2 Millionen).

PASSIVA

	30.06.2026		31.12.2025		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	138.230	49,0	135.581	49,1	2.649	2,0
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	70.112	24,9	68.502	24,8	1.610	2,4
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	62.585	22,2	64.688	23,4	- 2.103	- 3,3
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	132.697	47,1	133.190	48,3	- 493	- 0,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	11.034	3,9	7.153	2,6	3.881	54,3
Verbindlichkeiten, gesamt	143.731	51,0	140.343	50,9	3.388	2,4
davon Finanzverbindlichkeiten	68.915	24,4	66.735	24,2	2.180	3,3
Passiva, gesamt	281.961	100,0	275.924	100,0	6.037	2,2

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 49,0 % (31. Dezember 2025: 49,1 %) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 51,0 % (31. Dezember 2025: 50,9 %) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von EUR 70,1 Millionen (nach EUR 68,5 Millionen zum 31. Dezember 2025) 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 in den Konzernabschluss einbezogener Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das dem REIT-Gesetz entsprechende Konzerneigenkapital belief sich auf EUR 208,3 Millionen bzw. auf 83,6 % der Bilanzsumme zum 30. Juni 2026 (31. Dezember 2025: EUR 204,1 Millionen bzw. 82,1 %).



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
IMPRESSUM	26

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich auf EUR 68,9 Millionen oder 24,4 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2025: EUR 66,7 Millionen bzw. 24,2 %). Von den Finanzverbindlichkeiten waren EUR 6,3 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 2,0 Millionen) innerhalb eines Jahres fällig.

Zum Stichtag lag der durchschnittliche Nominalzins der Finanzverbindlichkeiten bei 3,82 % per annum (31. Dezember 2025: 3,30 %), die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3,64 Jahre (31. Dezember 2025: 3,31 Jahre).

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 30. Juni 2026 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 138,2 Millionen (31. Dezember 2025: EUR 135,6 Millionen). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (31. Dezember 2025: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von EUR 9,80 je Aktie, nach EUR 9,61 per 31. Dezember 2025.

BILANZIELLER NAV

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Marktwerte Immobilien	249.284	248.480
Sonstige Aktive abzgl. sonstige Passiva	31.479	25.555
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 70.112	- 68.502
Finanzverbindlichkeiten	- 68.915	- 66.735
Sonstige Verbindlichkeiten	- 3.506	- 3.217
Net Asset Value	138.230	135.581
Net Asset Value je Aktie	9,80	9,61



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
IMPRESSUM	26

Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2025 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2026 maßgeblich durch eine geringe Dynamik auf den Transaktionsmärkten für Immobilien gekennzeichnet und stehen für ein hohes Maß an Unsicherheit im Immobilienmarkt. Das weiterhin schwache wirtschaftliche Umfeld wirkt sich in einer verhaltenen Nachfrage für Mietflächen aus, die auch Einfluss auf Kennzahlen der FVR-AG haben. Dennoch liegen sowohl die Mieterträge als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) im Rahmen unserer Erwartungen.

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

Nachtragsbericht

Im Juli 2026 wurde eine Büroimmobilie in Leonberg, Baden-Württemberg, für einen Bruttokaufpreis von rund EUR 10,0 Millionen von der DEMIRE, dem Mutterkonzern der Fair Value REIT-AG, gekauft. Abzüglich eines miterworbenen Darlehens in Höhe von EUR 6,1 Millionen lag der gezahlte Nettokaufpreis bei rund EUR 3,9 Millionen.

Zusätzlich wurde im Juni 2026 das Objekt in Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7, veräußert. Der Übergang an den Käufer soll im vierten Quartal 2026 erfolgen.

Nach dem Stichtag sind keine weiteren einzelnen berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.

Prognose

Nach dem erwartungsgemäßen Halbjahresergebnis 2026 hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 bestätigt: Die Mieterträge werden zwischen EUR 17,0 und 18,0 Millionen (Vorjahr: EUR 19,1 Millionen) erwartet. Für den operativen Überschuss bzw. die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 8,0 und 9,0 Millionen (Vorjahr: EUR 11,5 Millionen) prognostiziert.

Frankfurt am Main, den 12. August 2026

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2026

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		27	27
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E1	245.124	244.280
Summe langfristige Vermögenswerte		245.151	244.307
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.525	2.030
Sonstige Vermögenswerte		498	347
Liquide Mittel		30.627	25.040
Summe kurzfristige Vermögenswerte		32.650	27.417
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		4.160	4.200
Summe Vermögenswerte		281.961	275.924



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2026

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		10.762	8.113
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		138.230	135.581
Summe Eigenkapital	E2	138.230	135.581
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		70.112	68.502
Finanzverbindlichkeiten	E3	62.585	64.688
Summe langfristige Verbindlichkeiten		132.697	133.190
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		14	24
Finanzverbindlichkeiten		6.330	2.047
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.184	1.865
Sonstige Verbindlichkeiten		3.506	3.217
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		11.034	7.153
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		281.961	275.924



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

IMPRESSUM

26

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	TZ.	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025
Mieterträge		9.062	9.616	4.574	5.032
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.293	2.774	905	1.189
Betriebs- und Nebenkosten		– 3.248	– 3.764	– 1.362	– 1.636
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen		– 1.251	– 1.296	– 657	– 632
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 204	– 72	– 168	– 14
Nettomietserträge		6.652	7.258	3.292	3.939
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		4	0	0	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien		– 37	0	– 21	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		– 33	0	– 21	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		– 40	– 2.637	– 40	– 2.637
Sonstige betriebliche Erträge		34	675	2	21
Allgemeine Verwaltungskosten		– 974	– 791	– 540	– 400
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 61	– 78	– 39	– 8
Betriebsergebnis	D1	5.578	4.427	2.654	915
Finanzerträge		186	108	117	43
Finanzaufwendungen		– 1.467	– 658	– 666	– 336
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 1.667	– 1.321	– 831	– 16
Finanzergebnis	D2	– 2.948	– 1.871	– 1.380	– 309
Periodenergebnis		2.630	2.556	1.274	606
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D3	0,19	0,18	0,09	0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D3	0,19	0,18	0,09	0,04



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

**Konzerngesamt-
ergebnisrechnung** 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.04.2026 – 30.06.2026	01.04.2025 – 30.06.2025
Periodenergebnis	2.630	2.556	1.274	606
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	2.630	2.556	1.274	606



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

IMPRESSUM

26

Konzernkapitalflussrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	Tz.	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Konzernergebnis		2.630	2.556
Finanzaufwendungen		1.467	658
Finanzerträge		– 186	– 108
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D2	1.667	1.321
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		505	291
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten		– 151	– 759
Veränderung der Rückstellungen		– 10	1
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 762	– 467
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		468	374
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		34	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D1	40	2.637
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		– 1.438	– 615
Zinseinnahmen		135	79
Abschreibungen und Wertminderungen		0	52
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		100	5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		4.498	6.025
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		– 1.024	– 1.467
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		– 1.024	– 1.467
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		0	– 2.753
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		– 38	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		3.192	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		– 1.041	– 1.328
Dividendenzahlungen		0	– 3.788
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		2.113	– 7.869
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		5.587	– 3.311
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		25.040	20.542
Zahlungsmittel am Ende der Periode		30.627	17.231



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15**

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2026	28.221	99.645	- 398	8.113	135.581
Konzernergebnis	0	0	0	2.630	2.630
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	19	19
30.06.2026	28.221	99.645	- 398	10.762	138.230

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2025	28.221	99.645	- 398	13.215	140.683
Konzernergebnis	0	0	0	2.556	2.556
Dividendenzahlungen	0	0	0	- 3.788	- 3.788
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0
30.06.2025	28.221	99.645	- 398	11.983	139.451



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

Konzernanhang

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

A. Allgemeine Angaben

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

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

Die Aktien der Gesellschaft notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2026 sind die Fair Value REIT-AG und ihre Tochterunternehmen.

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

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2026 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Dieser Konzernzwischenabschluss wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2026 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der FVR-AG zum 30. Juni 2026 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2025 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.



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

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses der FVR-AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen (in EUR, % etc.) auftreten.

Auf die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Situation sowie zu den branchenspezifischen Rahmenbedingungen der FVR-AG gemäß IAS 34.16A(b) wird im [Kapitel „Wirtschaftsbericht“](#) auf Seite 2 des verkürzten Konzernzwischenlageberichts verwiesen.

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025. Im Vergleich zum [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2025 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.



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

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. BETRIEBSERGEBNIS

Die Mieterträge in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen. In der Vorperiode erfolgte die Veräußerung der Liegenschaft in Querfurt.

Die Nettomietenerträge verringerten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,3 % auf TEUR 6.652 (1. Halbjahr 2025: TEUR 7.258). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den zu Beginn der Zwischenberichtsperiode erfolgten Auszug des Mieters Sparkasse Südholstein in Neumünster zurückzuführen. Die Betriebs- und Nebenkosten reduzierten sich auf TEUR – 3.248 (1. Halbjahr 2025: TEUR – 3.764). Diese Kosten sind grundsätzlich umlagefähig und können auf die Mieter umgelegt werden. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung und dem damit verbundenen Abgang der Immobilie in Querfurt sowie aus dem Anstieg des Leerstandes in der Liegenschaft in Neumünster. Korrespondierend hierzu verminderten sich auch die Erträge aus Nebenkostenumlagen. Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich auf TEUR – 204 (1. Halbjahr 2025: TEUR – 72). Hiervon entfielen TEUR – 63 auf die Abschreibung einer Insolvenzforderung gegenüber einem ehemaligen Büromieter in der Liegenschaft Langen. Die verbleibenden Wertminderungen betreffen Forderungen gegenüber verschiedenen Mietern und resultieren, wie bereits in der Vorperiode, überwiegend aus pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen lagen mit TEUR – 1.251 leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2025: TEUR – 1.296).

Zum Stichtag 30. Juni 2026 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. FINANZERGEBNIS

In der Berichtsperiode sind die Finanzerträge in Höhe von TEUR 186 (1. Halbjahr 2025: TEUR 108) hauptsächlich auf Zinsen auf Festgeldanlagen zurückzuführen.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen auf TEUR –1.467 (1. Halbjahr 2025: TEUR – 658) resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen sowie der Prolongation und Zinserhöhung bestehender Darlehen innerhalb des Konzerns der Fair Value REIT-AG.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 1.667 (1. Halbjahr 2025: TEUR – 1.320) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

in TEUR	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Konzernergebnis (in TEUR)	2.630	2.556
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	2.630	2.556
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,19	0,18
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,19	0,18

Im ersten Halbjahr 2026 kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.



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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

in TEUR	Direkt- investition	Tochter- unternehmen	Gesamt
Zeitwert zum 01.01.2026	55.730	188.550	244.280
Zugänge Immobilien	13	831	844
Zeitwert zum 30.06.2026	55.743	189.381	245.124

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Aktivierungen laufender Investitionen (CapEx) in Höhe von TEUR 490 sowie die Aktivierung von Mietanreizen in Höhe von TEUR 354. In der Berichtsperiode kam es zu keinen An- oder Verkäufen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist der Stufe 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die FVR-AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2026 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. EIGENKAPITAL

Der Gewinnvortrag aus den Vorjahren beträgt EUR 2.794.625,83. Nach Verrechnung mit dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 ergab sich zum 31. Dezember 2025 ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.903.903,54.

Die Hauptversammlung hat am 21. Mai 2026 auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, den Bilanzgewinn der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 1.903.903,54 vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2026 sowie zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	62.585	64.688
Variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	62.585	64.688
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	6.330	2.047
Variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.330	2.047
Summe Finanzverbindlichkeiten	68.915	66.735

Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten in der Zwischenberichtsperiode resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Aufnahme neuer Darlehen durch die Fair Value REIT-AG.

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht dem Nominalwert. Alle Darlehen sind fest verzinst. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz über alle Bankdarlehen beläuft sich zum 30. Juni 2026 auf 3,82 % (31. Dezember 2025: 3,30 %) per annum.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

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

Der Konzern hält Immobilien in der Fair Value REIT-AG und in deren Tochterunternehmen. Die Organisations- und Managementstruktur des Konzerns entspricht diesen beiden Beteiligungsformen.

Dementsprechend bestehen zwei Geschäftsbereiche, nämlich „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“. Diese Unterscheidung wird aufgrund der unterschiedlichen Steuerung der beiden Segmente vorgenommen. Anders als der Direktbesitz

handelt es sich bei den Tochterunternehmen um geschlossene Fonds in Form von Kommanditgesellschaften. Gemäß § 161 ff. HGB müssen diese nach den Gesetzen für Personengesellschaften geführt werden. Dies unterscheidet sich zu den Gesetzen für Kapitalgesellschaften und erfordert daher eine getrennte bzw. eigenständige Geschäftsführung.

Daneben bestehen Beteiligungen an drei (31. Dezember 2025: drei) Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs und an einer Komplementär-GmbH, die diesen beiden Segmenten aus Wesentlichkeitsgründen nicht zugeordnet sind.

In der Berichtsperiode wurde mit keinem Kunden ein Umsatz Erlöst, der 10 % oder mehr an den Gesamtumsätzen ausmachte.

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2026

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen							
in TEUR	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Segmentumsätze	2.019	388	1.388	873	2.870	3.816	9.336	0	11.355
Segmentergebnis	1.292	- 62	891	484	1.395	2.191	4.899	- 40	6.151
Konzernergebnis	691	- 93	819	477	1.022	1.421	3.646	- 1.707	2.630



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2025

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen							
in TEUR	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Segmentumsätze	2.614	575	1.329	1.072	2.832	3.969	9.777	0	12.390
Segmentergebnis	1.847	181	856	- 1.415	1.212	2.231	3.064	48	4.960
Periodenergebnis	4.388	152	772	- 1.464	914	2.160	2.535	- 4.366	2.556

**ÜBERLEITUNG DER SEGMENTUMSÄTZE UND -ERGEBNISSE
ZUM KONZERNERGEBNIS**

	01.01.2026 – 30.06.2026		01.01.2025 – 30.06.2025	
in TEUR	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse
Direktinvestitionen	2.019	1.292	2.614	1.847
Tochterunternehmen	9.336	4.899	9.777	3.064
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	11.355	6.191	12.390	4.912
Ergebniswirksame Konsolidierungen	– 40		48	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	– 573		– 534	
Nettozinsaufwand	– 1.281		– 549	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 1.667		– 1.321	
Konzernergebnis	2.630		2.556	



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

IMPRESSUM

26

SEGMENTVERMÖGEN UND SEGMENTVERBINDLICHKEITEN

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN NACH SEGMENTEN

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen							
in TEUR	FVR AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
Segmentvermögen 30.06.2026	63.222	4.634	31.573	29.051	62.832	90.526	218.615	123	281.961
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	12	0	146	5	327	0	478	0	490
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	4.160	0	0	0	0	4.160	0	4.160
Segmentverbindlichkeiten 30.06.2026	6.858	2.824	18.140	15.788	40.857	59.322	136.931	- 58	143.731
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.893	150	0	6.360	20.333	30.000	56.842	- 150	62.585
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	209	1.103	3.551	470	995	0	6.120	0	6.329
Segementvermögen 31.12.2025	59.586	4.604	30.820	28.904	61.930	89.660	215.918	420	275.924
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	46	83	18	3	- 70	26	61	0	107
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	4.200	0	0	0	0	4.200	0	4.200
Segementverbindlichkeiten 31.12.2025	3.893	2.741	17.788	15.930	40.517	59.294	136.270	180	140.343
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.034	1.058	3.358	6.596	20.642	30.000	61.654	0	64.688
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	145	90	359	466	987	0	1.902	0	2.047



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

G. Sonstige Angaben

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2025 gemachten Angaben zu den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben sich neben der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen ergeben:

Zum 1. April 2022 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE) geschlossen, der Leistungen in den Bereichen Konzernrechnungswesen, Treasury, Asset Management, Portfoliomanagement, Investor Relations, Compliance, Corporate Finance, Transactions, HR, Sekretariat und Office Management vorsieht. Für diese Leistungen wurde eine Vergütung von EUR 208.940,00 per annum vereinbart. Darüber hinaus wurde für verschiedene Leistungen eine bestimmte Anzahl von Kalendertagen zugrunde gelegt, die bei Überschreitung zusätzlich vergütet werden. Die Gesamthöhe der Vergütungen aus den Leistungen wird jeweils zum Jahresende abgerechnet. Abschlagszahlungen auf die Vergütungen werden monatlich zum Monatsende fällig. Die Abschlagszahlung beträgt monatlich insgesamt EUR 17.411,66 netto. Für die Berichtsperiode ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 104 (1. Halbjahr 2025: TEUR 104).

Die Tochtergesellschaft BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG vermietet an die DEMIRE Büroräumlichkeiten in Langen. Der hieraus in der Berichtsperiode resultierende Ertrag beträgt TEUR 128 (1. Halbjahr 2025: TEUR 132).

Gleichzeitig besteht seit dem 15. April 2022 zwischen der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE ein Untermietvertrag über einen Teil der o. g. Büroräumlichkeiten in Langen. Für die Berichtsperiode ist aus diesem Vertrag ein Aufwand in Höhe von TEUR 12 (1. Halbjahr 2025: TEUR 12) entstanden.

2. FINANZINSTRUMENTE

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Finanzverbindlichkeiten (beizulegender Zeitwert zum 30. Juni 2026: TEUR 54.212; zum 31. Dezember 2025: TEUR 57.211) entspricht nicht dem Buchwert (Buchwert zum 30. Juni 2026: TEUR 68.915; zum 31. Dezember 2025: TEUR 66.735).

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2025 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2026 maßgeblich durch eine nach wie vor zurückhaltende Finanzierungsbereitschaft der Banken geprägt. Die Transaktionsmärkte für Immobilien verzeichnen weiterhin geringe Umsätze bei einem erkennbaren Trend zu sich stabilisierenden Preisen. Alle diese Faktoren sorgen weiterhin für ein hohes Maß an Unsicherheit im Immobilienmarkt. Das weiterhin schwache wirtschaftliche Umfeld wirkt sich in einer verhaltenen Nachfrage für Mietflächen aus, die sich auch auf Kennzahlen der FVR-AG auswirkt. Dennoch liegen sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) im Rahmen unserer Erwartungen.



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS**

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

IMPRESSUM

26

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

Zur allgemeinen Chancen- und Risikodarstellung wird auf den Risiko- und Chancenbericht verwiesen.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften liegen zum Stichtag keine finanziellen Verpflichtungen vor, die noch nicht fällig sind.

Zusätzlich wurde im Juni 2026 das Objekt in Chemnitz, Hartmannstraße 3a-7, veräußert. Der Übergang an den Käufer soll im vierten Quartal 2026 erfolgen.

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2026 insgesamt in Höhe von TEUR 2.566 (1. Halbjahr 2025: TEUR 5.218). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Der Rückgang resultiert insbesondere aus dem Projektfortschritt der Modernisierungsmaßnahme Kaufland in Lutherstadt Wittenberg.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 2.504 (1. Halbjahr 2025: TEUR 1.297).

5. ORGANE UND MITARBEITER

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Frau Gertraud Kälbli (Vorstand seit 1. April 2023)
- Herr Tim Brückner (Vorstandsvorsitzender seit 20. Mai 2019)

Die Vergütung der Vorstände Herr Brückner und Frau Kälbli erfolgte mit Wirkung des jeweiligen Umlagevertrags gemäß abgeschlossenen Vorstandsdiensverträgen bzw. Arbeitsverträgen mit der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die dort geregelten Grundvergütungen werden gemäß den jeweiligen Umlageverträgen zwischen der Gesellschaft und der DEMIRE zu 30 % bzw. 78,5 % von der Gesellschaft und zu 70 % bzw. 21,5 % von der DEMIRE getragen. Eine erfolgsabhängige bzw. variable Vergütung und Nebenleistungen werden nicht gezahlt.

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand Vergütungen in Höhe von TEUR 89 (1. Halbjahr 2025: TEUR 87) erfasst.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2026

Im Juli 2026 wurde eine Büroimmobilie in Leonberg, Baden-Württemberg, für einen Bruttokaufpreis von rund EUR 10,0 Millionen von der DEMIRE, dem Mutterkonzern der Fair Value REIT-AG, gekauft. Abzüglich eines miterworbenen Darlehens in Höhe von EUR 6,1 Millionen lag der gezahlte Nettokaufpreis bei rund EUR 3,9 Millionen.

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

Frankfurt am Main, 12. August 2026

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 12. August 2026

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

IMPRESSUM 26

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



Fair Value REIT-AG
Robert-Bosch-Straße 11
63225 Langen (Hessen)
Deutschland
T + 49 (0) 6103 440 016-0
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender
Gertraud Kälbli

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Dr. Matthias Prochaska, stellvertretender Vorsitzender
Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

13. August 2026