



fair value
REIT



HALBJAHRESBERICHT 1. JANUAR – 30. JUNI 2025





9,6

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
– 2,0% gegenüber H1 2024

5,9

in EUR Millionen
FFO (nach Steuern,
vor Minderheiten),
– 9,8% gegenüber H1 2024



0,27

in EUR
**DIVIDENDE FÜR
GESCHÄFTSJAHR 2024**,
+ 8,0%, nach EUR 0,25 für 2023

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

Umsatz- und Ertragslage	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Mieterträge (in TEUR)	9.616	9.811
Nettommieterträge (in TEUR)	7.258	7.714
Betriebsergebnis (EBIT) (in TEUR)	4.427	6.764
Konzernergebnis (in TEUR)	2.556	4.034
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹ (in EUR)	0,18	0,29
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO nach Steuern/ vor Minderheiten) in TEUR)	5.925	6.571
FFO je Aktie (unverwässert/verwässert, nach Steuern und Minderheiten) ² (in EUR)	0,34	0,30

¹ Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

² Gewichtete Anzahl: 14.110.323 unverwässert/verwässert

Vermögens- und Kapitalstruktur	30.06.2025	31.12.2024
Langfristiges Vermögen (in TEUR)	254.304	259.085
Kurzfristiges Vermögen (in TEUR)	20.612	23.629
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (in TEUR)	3.300	0
Bilanzsumme (in TEUR)	278.216	282.714
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) (in TEUR)	139.451	140.683
Bilanzielle Eigenkapitalquote (in %)	50,1	49,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	253.334	258.250
Eigenkapital gemäß § 15 REITG (in TEUR)	209.027	211.701
Eigenkapitalquote p. a. § 15 REITG (mindestens 45%) (in %)	82,5	82,0

Immobilienportfolio	30.06.2025	31.12.2024
Anzahl der Immobilien (Anzahl)	20	20
Marktwerte der Immobilien (in TEUR)	255.640	258.250
Vertragsmiete p. a. (in TEUR)	18.679	18.777
Potenzialmiete p. a. (in TEUR)	21.631	21.856
EPRA-Leerstandsquote (in %)	14,0	14,6
Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)	5,4	5,2
Vertragsmietrendite vor Kosten (in %)	7,3	7,3

Weitere Kennzahlen	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie ¹ (in EUR)	9,88	9,97
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 2

Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS 10

Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzerngesamtergebnisrechnung	13
Konzernkapitalflussrechnung	14
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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Situation und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Zur Aussage über die gesamtwirtschaftliche Situation und die branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird auf den Wirtschaftsbericht im [27 Geschäftsbericht 2024](#) der Fair Value REIT-AG ab Seite 17 verwiesen. Die bereits im Geschäftsbericht 2024 diskutierte Inflationsrate hat sich im ersten Halbjahr 2025 weiter leicht abgeschwächt auf 2,0 % im Juni 2025. Die wirtschaftliche Dynamik war im ersten Halbjahr 2025 weiterhin schwach. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal geringfügig um 0,3 % und sank im zweiten Quartal um 0,1 %. Die Umsätze am deutschen Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien blieben laut Investmentmarktüberblick des Maklerhauses JLL im ersten Halbjahr 2025 mit EUR 15,3 Milliarden nahezu auf Vorjahresniveau. Nach einem umsatzstarken Start in das Jahr sind die Transaktionsvolumina im zweiten Quartal angesichts gestiegener wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheit (unter anderem Zollkonflikt mit den USA) rückläufig. Für Büroimmobilien wird noch keine Stabilisierung des Investmentmarktes beobachtet.

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 besteht am 30. Juni 2025 aus 20 Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt rund EUR 255,6 Millionen. Damit sank der Portfoliowert seit dem Jahresende 2024 um EUR 2,7 Millionen bzw. um 1,0 %.

Die Mieterträge der Gesellschaft lagen im ersten Halbjahr 2025 bei EUR 9,6 Millionen (Vorjahr: EUR 9,8 Millionen).

Im Ergebnis lagen die erzielten FFO nach Steuern und vor Minderheiten in den ersten sechs Monaten 2025 mit EUR 5,9 Millionen unter dem Vorjahreswert von EUR 6,6 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**

**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**

**BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)
FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2024**

in TEUR	Konzern-GUV	Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	Bereinigte Konzern-GUV
Mieterträge	9.811	0	0	9.811
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	- 594	0	0	- 594
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 1.502	0	0	- 1.502
Nettomietserträge	7.714	0	0	7.714
Allgemeine Verwaltungskosten	- 769	0	0	- 769
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	36	0	- 62	- 26
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	- 218	218	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0
Betriebsergebnis	6.764	218	- 62	6.920
Nettozinsaufwand	- 349	0	0	- 349
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	6.415	218	- 62	6.571
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.381	0	0	- 2.381
Konzernergebnis nach Steuern	4.034	218	- 62	4.190
Konzernergebnis je Aktie	0,29	-	-	0,30



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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE

in TEUR	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	Veränderung	in %
Mieterträge	9.616	9.811	– 195	– 2,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.774	2.694	80	3,0
Betriebs- und Nebenkosten	– 3.764	– 3.289	– 475	14,4
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	– 1.368	– 1.502	134	– 8,9
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 72	– 363	291	– 80,2
Nettovermietungsergebnis	7.258	7.714	– 456	– 5,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	
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	– 2.637	– 218	– 2.419	>100
Allgemeine Verwaltungskosten	– 791	– 769	– 22	2,9
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie Wertminderungen auf Forderungen	597	37	560	>100
Betriebsergebnis	4.427	6.764	– 2.337	– 34,6
Nettozinsaufwand	– 550	– 349	– 201	57,6
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschaften	– 1.321	– 2.381	1.060	– 44,5
Konzernüberschuss	2.556	4.034	– 1.478	– 36,6
Konzernüberschuss je Aktie¹ (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,18	0,29	– 0,11	– 36,6

¹ Gewichtete Anzahl der Aktien 2025 und 2024: unverwässert/verwässert 14.110.323. Die Mieterträge verringerten sich erwartungsgemäß insbesondere durch den Verkauf der Immobilie in Osnabrück auf EUR 9,6 Millionen (Vorjahr: EUR 9,8 Millionen). Die Nettomieterträge sanken zusätzlich aufgrund von höheren nicht umgelegten Betriebskosten in der Berichtsperiode auf EUR 7,3 Millionen (Vorjahr: EUR 7,7 Millionen).

Zum Ende des ersten Halbjahres 2025 wurde wie im Vorjahr keine Immobilienbewertung vorgenommen. Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurden basierend auf vorliegenden indikativen Kaufpreisangeboten entsprechend im Wert um EUR – 2,6 Millionen angepasst.

Die allgemeinen Verwaltungskosten blieben mit EUR 0,8 Millionen (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen) nahezu stabil. Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen führte zu einem Ergebnisbeitrag von EUR 0,6 Millionen, nach EUR 0,04 Millionen in der Vorjahresperiode.

Das Betriebsergebnis erreichte maßgeblich durch die negative Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien EUR 4,4 Millionen und lag damit rund EUR 2,3 Millionen unterhalb des Vorjahreswerts von EUR 6,8 Millionen.

Der Nettozinsaufwand erhöhte sich im ersten Halbjahr 2025 leicht um EUR 0,2 Millionen auf EUR 0,6 Millionen.

Insgesamt und nach Abzug des Ergebnisanteils der Minderheitsgesellschaften in den Tochterunternehmen ergab sich ein Konzernüberschuss von EUR 2,6 Millionen, nach EUR 4,0 Millionen im Vorjahr. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR 0,18, nach EUR 0,29 im Vorjahr.



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

FINANZLAGE

Liquidität

Die liquiden Mittel des Konzerns summierten sich am Bilanzstichtag auf rund EUR 17,2 Millionen, nach EUR 20,7 Millionen in der Vergleichsperiode.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Konzernergebnis nach Steuern	2.556	4.034
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.025	5.824
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	– 1.467	– 537
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	– 7.869	– 7.344
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	– 3.311	– 2.057
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	20.542	22.797
Liquide Mittel am Ende der Periode	17.231	20.740

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag bei EUR 6,0 Millionen, nach EUR 5,8 Millionen im Vorjahr.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

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

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der leicht höhere Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von EUR – 7,9 Millionen (Vorjahr: EUR – 7,3 Millionen) resultiert im Wesentlichen aus der gestiegenen Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2024 von EUR 3,8 Millionen (Vorjahr: EUR 3,5 Millionen) und höheren Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von EUR 2,8 Millionen (Vorjahr: EUR 2,2 Millionen). Für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten wurden EUR 1,3 Millionen (Vorjahr: EUR 1,6 Millionen) ausgezahlt.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
Wirtschaftsbericht	2
Risiko- und Chancenbericht	9
Nachtragsbericht	9
Prognose	9

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA

	30.06.2025		31.12.2024		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	254.304	91,4	259.085	91,6	- 4.781	- 1,8
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	20.612	7,4	23.629	8,4	- 3.017	- 12,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.300	1,2	0	0,0	3.300	0
Aktiva, gesamt	278.216	100,0	282.714	100,0	- 4.498	- 1,6

Die Bilanzsumme sank gegenüber dem Jahresende 2024 leicht um 1,6% auf EUR 278,2 Millionen.

Die langfristigen Vermögenswerte summierten sich auf EUR 254,3 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 259,1 Millionen). Davon entfielen EUR 253,3 Millionen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2024: EUR 258,3 Millionen).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 20,6 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 23,6 Millionen) enthielten mit EUR 17,2 Millionen überwiegend liquide Mittel (31. Dezember 2024: EUR 20,5 Millionen). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen summierten sich auf EUR 2,3 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 2,6 Millionen). Die sonstigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 1,1 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 0,5 Millionen).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von EUR 3,3 Millionen beinhalten die zum Verkauf vorgesehene Immobilie in Querfurt.

PASSIVA

	30.06.2025		31.12.2024		Veränderung	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital Mutterunternehmen	139.451	50,1	140.683	49,8	- 1.232	- 0,9
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	69.576	25,0	71.018	25,1	- 1.442	- 2,0
Finanzverbindlichkeiten, sonstige Verbindlichkeiten	29.599	10,6	30.434	10,8	- 835	- 2,7
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	99.175	35,6	101.452	35,9	- 2.277	- 2,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	39.590	14,2	40.579	14,4	- 989	- 2,4
Verbindlichkeiten, gesamt	138.765	49,9	142.031	50,2	- 3.266	- 2,3
davon Finanzverbindlichkeiten	65.763	23,6	67.049	23,7	- 1.286	- 1,9
Passiva, gesamt	278.216	100,0	282.714	100,0	- 4.498	- 1,6

Das Vermögen war am Bilanzstichtag zu insgesamt 50,1% (31. Dezember 2024: 49,8%) durch auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital und zu 49,9% (31. Dezember 2024: 50,2%) durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von EUR 69,6 Millionen (nach EUR 71,0 Millionen zum 31. Dezember 2024) 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 209,0 Millionen bzw. auf 81,4% der Bilanzsumme zum 30. Juni 2025 (31. Dezember 2024: EUR 211,7 Millionen bzw. 82,0%).



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

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich auf EUR 65,8 Millionen oder 23,6 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2024: EUR 67,0 Millionen bzw. 23,7 %). Von den Finanzverbindlichkeiten waren EUR 36,2 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 36,6 Millionen) innerhalb eines Jahres fällig. Für ein Darlehen davon in Höhe von ca. EUR 3,2 Mio. konnte bereits eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden.

Zum Stichtag lag der durchschnittliche Nominalzins der Finanzverbindlichkeiten bei 2,03 % per annum (31. Dezember 2024: 1,94 %), die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2,06 Jahre (31. Dezember 2024: 2,56 Jahre).

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) je Aktie

Zum 30. Juni 2025 ergab sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von EUR 139,5 Millionen (31. Dezember 2024: EUR 140,7 Millionen). Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobilien-gesellschaften. Bezogen auf die Aktienanzahl zum Stichtag von 14.110.323 Aktien (31. Dezember 2024: 14.110.323 Aktien) errechnet sich somit ein NAV von EUR 9,88 je Aktie, nach EUR 9,97 per 31. Dezember 2024.

BILANZIELLER NAV

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Marktwerte Immobilien	256.634	258.250
Sonstige Aktive abzgl. sonstige Passiva	20.337	22.754
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 69.576	- 71.018
Finanzverbindlichkeiten	- 65.763	- 67.049
Sonstige Verbindlichkeiten	- 2.181	- 2.254
Net Asset Value	139.451	140.683
Net Asset Value je Aktie	9,88	9,97



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

Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2024 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2025 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. Diese Faktoren sorgen weiterhin für ein hohes Maß an Unsicherheit am 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.

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 2025 erfolgte eine Kreditzusage für eine Anschlussfinanzierung eines unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Bankdarlehens in Höhe von rund EUR 29 Millionen.

Nach dem Stichtag sind keine weiteren einzelnen berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten.

Prognose

Nach dem erwartungsgemäßen Halbjahresergebnis 2025 hat der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2025 bestätigt: Die Mieterträge werden zwischen EUR 18,0 und 19,0 Millionen (Vorjahr: EUR 19,7 Millionen) erwartet. Für den operativen Überschuss bzw. die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 10,5 und 11,5 Millionen (Vorjahr: EUR 12,6 Millionen) prognostiziert.

Frankfurt am Main, den 13. August 2025

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2025

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		29	29
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E1	253.334	258.250
Sonstige Vermögenswerte		941	806
Summe langfristige Vermögenswerte		254.304	259.085
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.308	2.599
Sonstige Vermögenswerte		1.073	488
Liquide Mittel		17.231	20.542
Summe kurzfristige Vermögenswerte		20.612	23.629
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		3.300	0
Summe Vermögenswerte			
		278.216	282.714



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 13

Konzernkapitalflussrechnung 14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 15

Konzernanhang 16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter 25

Impressum 26

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2025

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Gewinnrücklage		11.983	13.215
Eigene Anteile		- 398	- 398
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital, gesamt		139.451	140.683
Summe Eigenkapital	E2	139.451	140.683
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		69.576	71.018
Finanzverbindlichkeiten	E3	29.599	30.434
Summe langfristige Verbindlichkeiten		99.175	101.452
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		18	17
Finanzverbindlichkeiten		36.164	36.615
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.227	1.693
Sonstige Verbindlichkeiten		2.181	2.254
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		39.590	40.579
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		278.216	282.714



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung

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 2025

in TEUR	TZ.	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.04.2025 – 30.06.2025	01.04.2024 – 30.06.2024
Mieterträge		9.616	9.811	5.032	4.892
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.774	2.694	1.189	1.075
Betriebs- und Nebenkosten		– 3.764	– 3.289	– 1.636	– 1.325
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		– 1.296	– 1.139	– 632	– 604
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 72	– 363	– 14	– 160
Nettomietserträge		7.258	7.714	3.939	3.878
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	0	0	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		– 2.637	– 218	– 2.637	– 218
Sonstige betriebliche Erträge		675	65	21	65
Allgemeine Verwaltungskosten		– 791	– 769	– 400	– 258
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 78	– 28	– 8	– 17
Betriebsergebnis	D1	4.427	6.764	915	3.450
Finanzerträge		108	186	43	116
Finanzaufwendungen		– 658	– 535	– 336	– 266
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 1.321	– 2.381	– 16	– 1.218
Finanzergebnis	D2	– 1.871	– 2.730	– 309	– 1.368
Periodenergebnis		2.556	4.034	606	2.082
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D3	0,18	0,29	0,04	0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D3	0,18	0,29	0,04	0,15



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 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 2025

in TEUR	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.04.2025 – 30.06.2025	01.04.2024 – 30.06.2024
Periodenergebnis	2.556	4.034	606	2.082
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	2.556	4.034	606	2.082



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung

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 2025

in TEUR	Tz.	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Konzernergebnis		2.556	4.034
Finanzaufwendungen		658	535
Finanzerträge		– 108	– 186
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D2	1.321	2.381
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		291	23
Veränderung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerten		– 759	– 485
Veränderung der Rückstellungen		1	– 1
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 467	– 426
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		374	63
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D1	2.637	218
Gezahlte Zinsen und sonstige gezahlte Finanzierungsaufwendungen		– 615	– 535
Zinseinnahmen		79	185
Abschreibungen und Wertminderungen		52	17
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		5	1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		6.025	5.824
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		– 1.467	– 537
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		– 1.467	– 537
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		– 2.753	– 2.227
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		– 1.328	– 1.607
Dividendenzahlungen		– 3.788	– 3.510
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		– 7.869	– 7.344
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		– 3.311	– 2.057
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		20.542	22.797
Zahlungsmittel am Ende der Periode		17.231	20.740



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 10

Konzernbilanz 10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 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 2025

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2025	28.221	99.645	- 398	13.215	140.683
Konzernergebnis	0	0	0	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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Gewinnrücklage	Summe Eigenkapital
01.01.2024	28.221	99.645	- 398	16.850	144.318
Konzernergebnis	0	0	0	4.034	4.034
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0
30.06.2024	28.221	99.645	- 398	20.884	148.352



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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 2025

A. Allgemeine Angaben

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“ oder „FVR-AG“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der 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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2024 aufgestellten [Konzernabschluss](#) zu betrachten.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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, % usw.) 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 2024. Im Vergleich zum [Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024](#) ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 21 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der FVR AG.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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 neben der Veräußerung der Liegenschaft in Osnabrück auch der Erwerb einer Immobilie in Wismar.

Die Nettomietenerträge sind mit TEUR 7.258 (1. Halbjahr 2024: TEUR 7.714) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um –5,9% gesunken. Dies resultiert überwiegend aufgrund des in der Vorperiode infolge der Insolvenz erfolgten Auszugs des Mieters meinReal in Querfurt sowie gestiegener Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR –3.764 (1. Halbjahr 2024: TEUR –3.289). Die Erträge aus Nebenkostenumlagen sind trotz des Leerstands in Querfurt aufgrund der insgesamt gestiegenen umlagefähigen Kosten zum Vorjahr in etwa stabil geblieben. Gesunken auf einen Betrag in Höhe von TEUR –72 (1. Halbjahr 2024: TEUR –363) sind hingegen die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Wertminderungen verteilen sich auf Forderungen gegenüber unterschiedlichen Mietern und resultieren überwiegend aus den durchgeführten pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen. In der Vorperiode entfiel ein größerer Anteil der Wertminderungen von rund TEUR –121 auf den ehemaligen Mieter des Foodcourt in Rostock, der sich in einem Insolvenzverfahren befand. Weiterhin wurden Wertminderungen auf Forderungen aufgrund von Mietminderungen infolge von Mietmängeln gegenüber einem Baumarkt in Zittau in Höhe von rund TEUR –66 sowie Wertminderungen in Höhe von rund TEUR –56 auf Forderungen gegenüber einem Büromieter in Rostock vorgenommen.

Die sonstigen immobilienpezifischen Aufwendungen sind aufgrund eines noch nicht regulierten Versicherungsschadens auf einen Betrag in Höhe von TEUR –1.296 (1. Halbjahr 2024: TEUR –1.139) gestiegen.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. FINANZERGEBNIS

In der Berichtsperiode sind die Finanzerträge TEUR 108 (1. Halbjahr 2024: TEUR 186) hauptsächlich auf die Zinsen auf Festgeldanlagen zurückzuführen.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen auf TEUR –658 (1. Halbjahr 2024: TEUR –535) resultiert im Wesentlichen aus der Prolongation und Zinserhöhung der bei der Fair Value REIT-AG bestehenden Darlehen sowie eines Darlehens bei der BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR –1.320 (1. Halbjahr 2024: TEUR –2.381) 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	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Konzernergebnis (in TEUR)	2.556	4.034
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt (in TEUR)	2.556	4.034
Gewichtete Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,29
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,29

Im ersten Halbjahr 2025 kam es zu keiner Änderung der Anzahl der ausgegebenen Aktien.

Der Rückgang des Ergebnisses je Aktie gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus dem Ergebnis der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, das sich auf TEUR –2.637 beläuft (1. Halbjahr 2024: TEUR –218).



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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 01.01.2025	62.170	196.080	258.250
Zugänge Immobilien	34	987	1.021
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	- 5.937	- 5.937
Zeitwert zum 30.06.2025	62.204	197.067	253.334

In der Berichtsperiode kam es zu keinen Veräußerungen. Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind Aktivierungen laufender Investitionen. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR – 5.937 betrifft eine Immobilie in Querfurt.

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 2025 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. EIGENKAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 14. Mai 2025 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,27 (Vorjahr: EUR 0,25) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2024 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von EUR 3.787.837,51 (Vorjahr: EUR 3.507.253,25) entspricht rund 96,70 % (Vorjahr: 97,48 %) des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind. Die Dividenden 2024 erfolgten in der zweiten Jahreshälfte.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2025 sowie zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	29.599	30.434
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	29.599	30.434
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	36.164	36.615
Variabel verzinst Bankverbindlichkeiten	0	0
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	36.164	36.615
Summe Finanzverbindlichkeiten	65.763	67.049

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten in der Zwischenberichtsperiode ist auf laufende Tilgung zurückzuführen.

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht dem Nominalwert. Alle Darlehen sind fest verzinst. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz über alle Bankdarlehen beläuft sich zum 30. Juni 2025 auf 2,03 % (31. Dezember 2024: 1,94 %) per annum.



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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 unterschied-

lichen 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 2024: 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 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
Konzernergebnis	4.388	152	772	- 1.464	914	2.160	2.535	- 4.366	2.556



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS**

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

ERGEBNISRECHNUNG NACH SEGMENTEN 2024

	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen							
							Tochter- unternehmen gesamt	Überleitung	Konzern
in TEUR	FVR-AG	IC 12	IC 15	BBV 08	BBV 10	BBV 14			
Segmentumsätze	2.349	395	1.378	1.249	3.413	3.721	10.156	0	12.505
Segmentergebnis	1.710	190	883	635	1.850	1.998	5.555	40	7.305
Periodenergebnis	3.998	167	786	607	1.635	1.930	5.126	-5.090	4.034

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

	01.01.2025 – 30.06.2025		01.01.2024 – 30.06.2024	
in TEUR	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse	Segment- umsätze	Segment- ergebnisse
Direktinvestitionen	2.614	1.847	2.349	1.710
Tochterunternehmen	9.777	3.064	10.156	5.555
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	12.390	4.912	12.505	7.265
Ergebniswirksame Konsolidierungen	48		40	
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	-534		-541	
Nettozinsaufwand	-549		-349	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.321		-2.381	
Konzernergebnis	2.556		4.034	



VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

2

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung

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 30.06.2025	65.107	7.827	30.543	27.337	61.503	85.472	212.682	427	278.217
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	34	83	7	27	848	22	987	0	1.021
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	3.300.000	0	0	3.300	0	3.300
Segmentverbindlichkeiten 30.06.2025	4.048	4.153	17.792	15.419	40.210	56.891	134.465	253	138.765
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.108	1.103	3.522	6.830	15.036	0	26.491	0	29.599
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	143	88	360	461	6.205	28.908	36.022	0	36.165
Segementvermögen 31.12.2024	65.104	7.661	30.954	29.048	63.949	85.761	217.374	237	282.714
davon Zugänge als in Finanzinvestion gehaltene Immobilie	8.131	47	72	52	526	52	748	0	8.880
davon zu Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segementverbindlichkeiten 31.12.2024	4.644	4.073	18.056	16.247	41.730	57.181	137.287	100	142.032
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.180	1.148	3.686	7.062	15.358	0	27.254	0	30.434
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	148	86	361	456	6.424	29.140	36.468	0	36.615



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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 2024 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 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 2024: 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 132 (1. Halbjahr 2024: TEUR 140).

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 2024: TEUR 11) 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 2025: TEUR 62.468; zum 31. Dezember 2024: TEUR 61.998) entspricht nicht dem Buchwert (Buchwert zum 30. Juni 2025: TEUR 65.763; zum 31. Dezember 2024: TEUR 67.049).



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

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2024 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2024 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2025 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.

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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2025 insgesamt in Höhe von TEUR 5.218 (1. Halbjahr 2024: TEUR 5.011). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 1.297 (1. Halbjahr 2024: TEUR 948).

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 Vorstandsdienstverträgen 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 87 (1. Halbjahr 2024: TEUR 80) erfasst.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2025

Im Juli 2025 erfolgte eine Kreditusage für eine Anschlussfinanzierung eines unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Bankdarlehens in Höhe von rund EUR 29 Millionen.

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

Frankfurt am Main, 13. August 2025

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	2
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	10
Konzernbilanz	10
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	12
Konzern- gesamtergebnisrechnung	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, 13. August 2025

Fair Value REIT-AG

Tim Brückner
(Vorstandsvorsitzender)

Gertraud Kälbli
(Vorstand)



**VERKÜRZTER KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT**

2

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS**

10

Konzernbilanz

10

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung

12

Konzern-
gesamtergebnisrechnung

13

Konzernkapitalflussrechnung

14

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

15

Konzernanhang

16

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

25

Impressum

26

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT



fair value
REIT

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

🌐 www.fvreit.de

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

VORSTAND

Tim Brückner, Vorsitzender
Gertraud Kälbli

AUFSICHTSRAT

Frank Hölzle, Vorsitzender
Frank Nickel, stellvertretender Vorsitzender
Barbara Deisenrieder

BILDQUELLEN

Fair Value REIT-AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

14. August 2025