

Halbjahresbericht 2016

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage		1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Mieterträge	in T€	11.369	11.055
Nettommieterträge	in T€	7.982	8.313
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	6.615	10.491
Konzernüberschuss	in T€	2.666	6.271
Ergebnis je Aktie ¹⁾	in €	0,19	0,59/0,58
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	3.083	2.106
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie ¹⁾	in €	0,22	0,20/0,20
Vermögens- und Kapitalstruktur		30.6.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	in T€	299.053	296.914
Kurzfristiges Vermögen	in T€	18.137	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	200	11.750
Bilanzsumme	in T€	317.390	330.366
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	119.854	117.278
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	37,8	35,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	290.131	299.544
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	182.223	178.438
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	62,8	59,6
Immobilienportfolio		30.6.2016	31.12.2015
Anzahl der Immobilien	Anzahl	37	40
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	290	300
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	22,2	23,1
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	25,1	26,0
Vermietungsstand	in %	88,5	89,2
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	4,9
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,7	7,7

¹⁾ (Gewichtete) Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 14.029.013 (30.6.2016) bzw. 10.783.823 unverwässert/11.575.308 verwässert (30.6.2015)

²⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2015 zzgl. werterhöhende Umbaumaßnahmen von insgesamt T€ 2.878 in Eisenhüttenstadt und in Zittau sowie zzgl. T€ 20 Werterhöhung in Neumünster, Röntgenstraße (Verkauf nach dem Berichtsstichtag)

Weitere Kennzahlen		30.6.2016	31.12.2015
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,54	8,36
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,54	8,36
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, sehr geehrte Damen und Herren,

der Fair Value-Konzern hat im ersten Halbjahr 2016 das Portfolio weiter erfolgreich optimiert und eine deutliche Steigerung des operativen Geschäftsergebnisses (FFO) gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres erwirtschaftet. Dabei konnten die Mieterträge trotz zwischenzeitlicher Veräußerungen von Objekten, die nicht zum Kernbestand gehörten, auf € 11,4 Mio. von € 11,1 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum erhöht werden.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) überstieg mit € 5,0 Mio. vor Minderheitsanteilen die FFO des Vorjahres von € 4,1 Mio. um € 0,9 Mio. bzw. 23 %. Das Verhältnis zwischen FFO und Mieterträgen hat sich somit weiter verbessert und lag bei 44 % nach 37 % im ersten Halbjahr des Vorjahres.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis summierten sich die FFO für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf € 3,1 Mio. Gegenüber dem Vorjahreswert von € 2,1 Mio. wurde somit eine Steigerung um € 1,0 Mio. erreicht. Bezogen auf die höhere Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien im Vergleich zum Vorjahr ergab sich ein Anstieg der FFO um 10 % auf € 0,22 je Aktie im 1. Halbjahr 2016 nach € 0,20 je Aktie im Vorjahreszeitraum (unverwässert).

Aufgrund der starken Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016 bestätigen wir unsere Planung für das Gesamtjahr 2016. Wir rechnen daher unverändert mit FFO je in Umlauf befindlicher Aktie in der Bandbreite von € 0,44 bis € 0,46.

Erfreulich hat sich auch das Konzerneigenkapital entwickelt. Zum 30. Juni 2016 belief sich das bilanzielle Eigenkapital auf € 119,9 Mio. nach € 117,3 Mio. zum Jahresende 2015. Der bilanzielle Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) je in Umlauf befindlicher Aktie stieg auf € 8,54 nach € 8,36 zum Jahresende 2015. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich auf 62,8 % des unbeweglichen Vermögens von zuvor 59,6 % erhöht.

Die gestiegene Eigenkapitalunterlegung des Konzerns gibt uns den Spielraum dafür, die Minderheitenanteile im Konzern durch Zuerwerb von Beteiligungen oder durch die Übernahme bisher indirekt gehaltener Immobilien in den Direktbesitz weiter zu verringern, um so das auf die Fair Value-Aktionäre entfallende Konzernergebnis strategisch und wertschaffend weiter auszubauen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns hierbei weiter begleiten und danken Ihnen sehr für Ihr Vertrauen.

München, den 31. August 2016

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

Konzernzwischenlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat zum Berichtsstichtag ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 hat die Sitzverlegung nach Gräfelfing bei München beschlossen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt Fair Value die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb sowie auf die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundärstandorten. Fair Value investiert sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften und betreibt ein aktives Bestandsmanagement.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen, wie das Rechnungswesen sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung, sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten.

Die Strategie der Gesellschaft beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes und im Rahmen der Portfolio-Optimierung auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und Immobilien, die nicht zum Kernbestand zählen, im Fokus. Durch die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen sollen beteiligungsbezogene Verwaltungskosten eingespart und der Anteil des Direktbesitzes am Gesamtportfolio weiter ausgebaut werden.

Bestandsportfolio

Zum 30. Juni 2016 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 37 Immobilien (31. Dezember 2015: 40 Immobilien). Die Marktwerte des Portfolios nach IFRS 13 entsprachen einem Wert von insgesamt rund € 290 Mio. (31. Dezember 2015: € 300 Mio.).

Der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 30. Juni 2016 mit einer kontrahierten Jahresmiete von € 22,2 Mio. bei 88,5% der Potenzialmieten bei Vollvermietung von insgesamt € 25,1 Mio. leicht unter dem Niveau vom 31. Dezember 2015 (89,2%). Zum 30. Juni 2016 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge, wie zum 31. Dezember 2015, unverändert 4,9 Jahre.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2016 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, die vor der Übergabe an die Mieter noch umzubauen sind, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. Juni 2016 bei € 22,7 Mio. bzw. 90,5% der Potenzialmieten liegen.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2016.

Immobilienvermögen des Fair Value Konzerns
zum 30. Juni 2016

	Grundstücks- fläche [m²]	Gesamt- mietfläche [m²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 31. 12. 2015 ¹⁾ [T€]	Vermietungs- stand ²⁾ [%]	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge ²⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment								
Direktinvestitionen	76.521	69.930	4.867	62.250	96,2	7,1	7,8	100
Segment Tochter- unternehmen	347.670	193.149	17.373	227.882	86,5	4,3	7,7	51
Gesamt								
Bestandsportfolio	424.191	263.078	22.240	290.132	88,5	4,9	7,7	62

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten zum 31. 12. 2015 zzgl. werterhöhende Umbaumaßnahmen von insgesamt T€ 2.878 in Eisenhüttenstadt und in Zittau sowie zzgl. T€ 20 Werterhöhung in Neumünster, Röntgenstraße (Verkauf nach dem Berichtsstichtag)

²⁾ ertragsgewichtet

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Wirtschaft setzt ihren robusten Aufschwung fort. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr 2016 laut der ifo-Konjunkturprognose 2016 voraussichtlich um 1,8 % expandieren und im kommenden Jahr um 1,6 %.¹⁾ Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv. Der Beschäftigungstrend bleibt deutlich aufwärtsgerichtet. Zum Monatsende Juni 2016 waren 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 97.000 Menschen weniger als zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt. Die Arbeitslosenquote betrug 5,9 %.²⁾ Die Inflationsrate hält sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende Juni 2016 um 0,3 % höher als im Vorjahresmonat.³⁾ Für das Gesamtjahr 2016 rechnet das ifo Institut mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 0,5 % und für das kommende Jahr von 1,5 %, da die dämpfenden Effekte des niedrigen Energiepreiseniveaus wegfallen.

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Die gute Beschäftigungsentwicklung führte in den deutschen Top-7-Bürozentren zu einer weiteren Belebung.⁴⁾ Der Vermietungsumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2016 kumuliert 1,79 Mio. qm. Dies entspricht einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und lag 17 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. Wachstumsmärkte sind Berlin, Frankfurt, Köln und München, deren Vermietungsumsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum jeweils zwischen 22 % und 25 % gestiegen sind. Einen Rückgang der Vermietungsumsätze nach einem starken Vorjahreszeitraum verzeichneten allerdings Hamburg (–6 %), Düsseldorf (–14 %) und Stuttgart (–30 %). Der Gesamt leerstand an den Top-7-Standorten hat zum Ende des ersten Halbjahres 2016 mit 5,44 Mio. qm den niedrigsten Stand innerhalb der vergangenen 10 Jahre erreicht. Das entspricht einer aggregierten Leerstandsquote von 6,1 %.⁵⁾

Einzelhandelsflächen Die Verbraucherstimmung hellte sich im Jahresverlauf 2016 auf, was vor allem auf die verbesserte Konjunkturerwartung zurückzuführen war, wobei sich auch die Einkommenserwartung und die Anschaffungsneigung positiv entwickelt haben. Der Einzelhandelsvermietungsmarkt liegt im ersten Halbjahr 2016 mit insgesamt 236.500 qm um 5 % unter dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes. Die internationalen Konzepte dominieren dabei mit 53 % der Abschlüsse den Vermietungsmarkt. Beim Flächenumsatz nach Branchen hält der Textilsektor mit 31 % weiterhin die Spitzenposition. Es folgt der Food- und Gastronomiesektor mit 20 %. Die Sparten Gesundheit/Beauty (13 %) und das Warenhaussegment (9 %) haben die Heim-/Haus-/Wohnbedarf-Sparten mit 8 % überholt.⁶⁾

Der Investmentmarkt Das Referendum über den EU-Ausstieg von Großbritannien hat kurzfristig zu spürbarer Verunsicherung an den Finanzmärkten geführt. Mit einem Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von € 18 Mrd. in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 wurde der außergewöhnlich hohe Vorjahresumsatz um 25 % unterschritten, was im Wesentlichen auf ein fehlendes Angebot an Investitionsmöglichkeiten zurückzuführen ist. Rund 53,5 % des Transaktionsvolumens konzentrierten sich auf die Top-7-Standorte. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 42 % in erster Linie der Büronutzung, gefolgt von der Einzelhandelsnutzung mit einem Anteil von 23 %.⁷⁾

¹⁾ Ifo Konjunkturprognose 2016 vom 16. Juni 2016

²⁾ Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni 2016

³⁾ Destatis: Verbraucherpreise Juni 2016

⁴⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

⁵⁾ JLL: Büromarktüberblick Q2 2016

⁶⁾ JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q2 2016

⁷⁾ JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q2 2016

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Fair Value-Konzern hat im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016 plangemäße Vermietungsergebnisse erzielt. Das Nettovermietungsergebnis lag dabei mit € 8,0 Mio. im Wesentlichen aufgrund von höherer nicht umlagefähiger Betriebs- und Nebenkosten sowie gestiegener sonstiger immobilienpezifischer Aufwendungen um € 0,3 Mio. bzw. 4 % unter dem Vorjahreswert von € 8,3 Mio.

Dieser Rückgang wurde überkompensiert durch geringere allgemeine Verwaltungskosten, die mit € 1,2 Mio. um € 0,6 Mio. bzw 34 % unter dem Vorjahreswert von € 1,8 Mio. lagen.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 mit € 3,1 Mio. um € 1,0 Mio. über dem Vorjahreswert von € 2,1 Mio. Der Anstieg resultierte aus dem Rückgang der allgemeinen Verwaltungskosten sowie geringeren Nettozinsaufwendungen.

Bezogen auf die (gewichtete) Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien beliefen sich die FFO im ersten Halbjahr 2016 auf € 0,22 je Aktie nach € 0,20 im Vorjahr (unverwässert).

in T€	1.1.–30.6.2016				1.1.–30.6.2015			
	Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
		Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Sonstige			Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Sonstige	
Nettovermietungsergebnis	7.982	–	–	7.982	8.313	–	–	8.313
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.206	–	–	–1.206	–1.828	–	–	–1.828
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	–135	236	–	101	3.434	–3.543	–	–109
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–18	18	–	–
Bewertungsergebnis	–26	26	–	–	590	–590	–	–
Betriebsergebnis	6.615	262	–	6.877	10.491	–4.115	–	6.376
Nettozinsaufwand	–2.130	–	254	–1.876	–2.362	–	39	–2.323
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	4.485	262	254	5.001	8.129	–4.115	39	4.053
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–1.816	–99	–	–1.915	–1.858	–83	–6	–1.947
Ertragsteuern	–3	–	–	–3	–	–	–	–
Konzernüberschuss	2.666	163	254	3.083	6.271	–4.198	33	2.106
Konzernergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	0,19/0,19¹⁾	–	–	0,22/0,22¹⁾	0,59/0,54²⁾	–	–	0,20/0,18²⁾

¹⁾ Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013 unverwässert / verwässert

²⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 10.703.823 unverwässert / 11.575.308 verwässert

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	11.369	11.055	314	3
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.308	2.555	-247	-10
Betriebs- und Nebenkosten, Erbbauzinsen	-4.374	-4.030	344	9
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	-1.319	-1.267	52	4
Nettovermietungsergebnis	7.982	8.313	-331	-4
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.206	-1.828	-622	-34
Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-161	4.006	4.167	-104
Betriebsergebnis	6.615	10.491	-3.876	-37
Nettozinsaufwand	-2.130	-2.362	-232	-10
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-1.816	-1.858	-42	-2
Finanzergebnis	-3.946	-4.220	274	6
Ertragsteuern	-3	-	-3	n/a
Konzernüberschuss	2.666	6.271	-3.605	-57
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) ¹⁾ (EUR)	0,19/0,19	0,59/0,54	-	-

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: 14.029.013 unverwässert / verwässert; 2015: 10.703.823 unverwässert / 11.575.308 verwässert

Die Mieterträge in Höhe von € 11,4 Mio. lagen um € 0,3 Mio. bzw. um 3 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das Nettovermietungsergebnis von € 8,0 Mio. war aufgrund geringerer Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten sowie gestiegener Betriebs- und Nebenkosten und höherer sonstiger immobilisenspezifischer Aufwendungen um € 0,3 Mio. bzw. 4 % niedriger ausgefallen als der Vorjahreswert von € 8,3 Mio.

Die allgemeinen Verwaltungskosten lagen mit € 1,2 Mio. um € 0,6 Mio. bzw. 34 % unter dem Vorjahreswert von € 1,8 Mio. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis ergab einen Aufwand von € 0,2 Mio.; im Vorjahr war ein positiver Ergebnisbeitrag von € 4,0 Mio. angefallen. Das Vorjahresergebnis war im Wesentlichen durch Einmaleffekte im Zusammenhang mit vorteilhaften Beteiligungserwerben geprägt, die im laufenden Geschäftsjahr nicht zu verbuchen waren.

Daraus resultierte ein Betriebsergebnis, das mit € 6,6 Mio. um € 3,9 Mio. bzw. 37 % unter dem Vorjahreswert von € 10,5 Mio. lag.

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag aufgrund von tilgungs- und zinssatzbedingten Einsparungen mit € 2,1 Mio. um € 0,2 Mio. bzw. um 10% unter dem Vorjahreswert von € 2,4 Mio. Im Nettozinsaufwand enthalten sind rund € 0,3 Mio. Prämie für die von den Gläubigern nach erfolgtem Kontrollwechsel gewünschte und am 19. Februar 2016 erfolgte vorfällige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 1,9 Mio.) schloss der Fair Value-Konzern die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2016 mit einem Konzernüberschuss von € 2,7 Mio. bzw. € 0,19 je Aktie (Vorjahr: € 6,3 Mio. bzw. unverwässert € 0,59 je Aktie) ab.

Finanzlage

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-141	3.112
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	9.397	-8.614
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-13.559	7.180
Veränderung des Konsolidierungskreises	-	12.301
Veränderung der liquiden Mittel	-4.303	1.678
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.028	14.558
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.725	28.567

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 0,1 Mio. nach einem Mittelzufluss von € 3,1 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Veränderungen bei Aktiva und Passiva.

Cashflow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein saldierter Mittelzufluss von € 9,4 Mio. (Vorjahr: Mittelabfluss von € 8,6 Mio.). Als Mittelzufluss enthalten sind die Kaufpreiseingänge in Höhe von insgesamt € 12,3 Mio. für drei im laufenden Geschäftsjahr 2016 veräußerte Immobilien (Radevormwald, Tornesch und Bornhöved). Mittelabflüsse ergaben sich aus werterhöhenden Umbaukosten in Höhe von insgesamt € 2,9 Mio. für die Immobilien in Zittau und in Eisenhüttenstadt.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Aus Finanzierungstätigkeit summierte sich ein Mittelabfluss von € 13,6 Mio. (Vorjahr: Mittelzufluss von € 7,2 Mio.). Wesentliche Mittelabflüsse ergaben sich aus der Rückzahlung von Finanzschulden von insgesamt € 22,5 Mio. Hierin enthalten waren Sondertilgungen von insgesamt rund € 19,4 Mio., darunter die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung mit € 8,3 Mio. und planmäßige Tilgungen von insgesamt € 3,1 Mio. Der Mittelzufluss resultierte im Wesentlichen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 9,0 Mio. im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern gingen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres um € 4,3 Mio. auf € 11,7 Mio. zurück (Vorjahreszeitraum: Anstieg um € 14,0 Mio. auf € 28,6 Mio.). Der Anstieg im Vorjahr resultierte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises in Höhe von € 12,3 Mio. und aus zahlungswirksamen Veränderungen von € 1,7 Mio.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2016 auf € 317,4 Mio. und lag somit 4 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2015 (€ 330,4 Mio.). Der Rückgang der Bilanzsumme resultierte im Wesentlichen aus der Veräußerung von zwei Immobilien sowie aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund € 299,1 Mio. entsprachen 94 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: € 296,9 Mio. bzw. 90 %). Die kurzfristigen Vermögenswerte von € 18,3 Mio. bzw. 6 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: € 21,7 Mio.) bestanden mit € 11,7 Mio. zu 64 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt € 6,4 Mio. resultierten sie zu 35 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten.

Passiva Das Vermögen war am 30. Juni 2016 mit € 119,9 Mio. zu 38 % durch das auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital und mit € 197,5 Mio. zu 62 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von € 62,4 Mio. gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote nach den Vorgaben des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf € 182,3 Mio. bzw. auf 57 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: € 178,4 Mio. bzw. 54 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. Juni 2016 von insgesamt € 290,1 Mio. ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 62,8 % (31. Dezember 2015: 59,6 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich zum Berichtstichtag mit € 130,6 Mio. auf 42 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: € 144,1 Mio. bzw. 44 %). Davon waren € 9,1 Mio. bzw. 7 % kurzfristig (31. Dezember 2015: € 18,1 Mio. bzw. 13 %).

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns

Kurzname Darlehensnehmer	Darlehensgeber	Valuta 31.12.2015 [T€]	Valuta 30.6.2016 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	Wandelanleihe (ISIN DE000A12SAB8) ¹⁾	-8.460	-	-	-	-
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	-	-7.000	variabel	4,00 %	30.6.2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	-9.300	-9.100	2,55 %	-	30.6.2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	-7.256	-6.362	variabel	1,27 %	30.6.2019E
FV AG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-2.719	-2.677	1,55 %	-	30.3.2020
FV AG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-	-1.973	1,69 %	-	30.3.2020
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ³⁾	-1.907	-1.868	5,20 %	-	31.12.2016
IC 15	Sparkasse Südholstein	-7.490	-7.380	2,71 %	-	30.1.2018
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ⁴⁾	-139	-139	frei	-	31.12.2016E
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ⁴⁾	-942	-942	frei	-	31.12.2016E
BBV08	Unicredit Bank AG	-18.576	-8.940	variabel	2,66 %	30.12.2016
BBV10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	-20.980	-20.366	3,90 %	-	31.12.2016
BBV10	Unicredit Bank AG	-23.670	-24.083	variabel	2,05 %	31.3.2017
BBV10	Unicredit Bank AG	-9.850	-7.671	variabel	2,10 %	31.3.2017
BBV14	DG Hypothekenbank AG	-32.824	-32.159	1,38 %	-	31.3.2020E
Summe	Einzelabschlüsse	-144.113	-130.660	-	-	-
	Auflösung Marktbewertungsdifferenzen und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren	-	16			
Summe	Konzernabschluss	-144.113	-130.644	-	-	-

¹⁾ Vorzeitig zurückgezahlt am 19. Februar 2016

²⁾ LTV 75 % // DSCR 120 %

³⁾ LTV 50 % // DSCR 120 %, ab 1.09.2016 Festzins reduziert auf 2,5 % p.a.

⁴⁾ Zins- und tilgungsfrei gestellt aufgrund Abtretung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisanteils für das verkaufte Objekt Erlangen

Die Laufzeitangaben beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 30. Juni 2016; lediglich bei den mit „E“ gekennzeichneten Darlehen entsprechen die Daten der vereinbarten Endfälligkeit. Ansonsten gilt, dass die Darlehensgeber nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit neue Konditionen anzubieten haben.

Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2016 bestanden keine Zinssicherungsgeschäfte für die Finanzverbindlichkeiten.

Die Festzinsdarlehen summierten sich auf € 75,5 Mio. bzw. 58 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (31. Dezember 2015: € 84,8 Mio. bzw. 59 %). Somit sind rund 42 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (31. Dezember 2015: rund 41 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR-Zinssatzes für die variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten von durchgehend 0,0 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten des Konzerns unter Einbeziehung der Bankmargen zum Berichtsstichtag rund 2,4 % p.a.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Berichtsstichtag 20 Monate nach 23 Monaten am 31.12.2015.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. Juni 2016 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von € 119,9 Mio. gegenüber € 117,3 Mio. zum 31. Dezember 2015.

Bezogen auf die zum jeweiligen Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien errechnet sich somit ein NAV von € 8,54 je Aktie nach € 8,36 am 31. Dezember 2015. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen.

Bilanzieller NAV / EPRA-NAV		
in T€	30. 6. 2016	31. 12. 2015
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	290.131	299.544
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	25.122	27.400
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-62.369	-61.160
Finanzverbindlichkeiten	-130.644	-144.113
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.656	-4.393
Net Asset Value	119.854	117.278
Net Asset Value je Aktie ¹⁾	8,54	8,36

¹⁾ Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat am 1. Juli 2016 bei der Volksbank Mittweida eG ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen in Höhe von über € 4,0 Mio. mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren bis zum 1. August 2026 aufgenommen. Besichert wurde die Immobilie in Neubrandenburg. Die anfängliche Tilgungsrate beträgt 5,63 % p.a. der Darlehenssumme, der Zinssatz wurde mit 2,25 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen fest vereinbart. Die Bearbeitungskosten betragen inkl. Kosten für die Beleihungswertermittlung der Immobilie insgesamt rund 1,0 % der Darlehenssumme.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 4. Juli 2016 u. a. die Ausschüttung einer Dividende von € 0,25 je in Umlauf befindlicher Aktie beschlossen. Die Dividende in Höhe von insgesamt rund € 3,5 Mio. wurde am 5. Juli 2016 zur Auszahlung gebracht.

Risikobericht

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken sowie Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2015 der Fair Value REIT-AG ausführlich beschrieben.

Der Vorstand erwartet für die kommenden 12 Monate keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Prognosebericht

Der Vorstand sieht die Umsätze und Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016 als Bestätigung seiner Planung an und bekräftigt daher die im Geschäftsbericht für 2015 abgegebene Prognose.

Auf Basis des Bestandsportfolios rechnet der Vorstand weiterhin mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2016 vor Minderheitsanteilen von rund € 10,5 Mio. bis € 10,8 Mio. Ohne unterjährige Veränderung des Direktbesitzanteils und damit der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnet der Vorstand im Geschäftsjahr 2016 mit FFO nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von € 6,2 Mio. bis € 6,5 Mio. Das entspricht FFO von € 0,44 bis € 0,46 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Die Zieldividende für das Jahr 2016 beträgt ebenfalls unverändert € 0,25 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 54 % bis 57 % der FFO.

München, 29. August 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30. 6. 2016	31. 12. 2015
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	77	78
Sachanlagen		26	26
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	289.931	287.794
Sonstige Forderungen	5	9.019	9.016
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		299.053	296.914
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.051	2.757
Ertragsteuerforderungen		3	22
Sonstige Forderungen	5	4.358	2.895
Liquide Mittel		11.725	16.028
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		18.137	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	200	11.750
Aktiva, gesamt		317.390	330.366
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.639	99.729
Wertänderungsrücklage		-16	-16
Verlustvortrag		-7.592	-10.258
Eigene Anteile		-398	-398
Eigenkapital, gesamt	7	119.854	117.278
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		62.369	61.160
Finanzverbindlichkeiten	8	121.500	125.995
Sonstige Verbindlichkeiten		3	1.076
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		183.872	188.231
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		551	743
Finanzverbindlichkeiten	8	9.144	18.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.316	2.679
Sonstige Verbindlichkeiten		2.653	3.317
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		13.664	24.857
Passiva, gesamt		317.390	330.366

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6. 2016	1.1.–30.6. 2015
Mieterträge		11.369	11.055
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.308	2.555
Erbbauszinsen		–2	–
Betriebs- und Nebenkosten		–4.374	–4.030
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	9	–1.319	–1.267
Nettovermietungsergebnis		7.982	8.313
Allgemeine Verwaltungskosten	10	–1.206	–1.828
Sonstige betriebliche Erträge		175	3.840
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–310	–406
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		–135	3.434
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		12.275	25.540
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–12.275	–25.558
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		–	–18
Bewertungsgewinne		20	590
Bewertungsverluste		–46	–
Bewertungsergebnis	4	–26	590
Betriebsergebnis		6.615	10.491
Nettozinsaufwand	11	–2.130	–2.362
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–1.816	–1.858
Finanzergebnis		–3.946	–4.220
Konzernergebnis vor Steuern		2.669	6.271
Ertragsteuern		–3	–
Konzernergebnis nach Steuern		2.666	6.271

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Konzernüberschuss	2.666	6.271
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	–	–
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	–
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–
Gesamtergebnis	2.666	6.271

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien (Stück)	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2015	9.325.572	18.814	74.387	-398	-18	-14.512	78.273
Eigenkapitalinstrument	–	–	90	–	–	–	90
Kapitalerhöhung	4.703.441	9.407	25.287	–	–	–	34.694
Dividende	–	–	–	–	–	-2.331	-2.331
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	6.271	6.271
Stand am 30. Juni 2015	14.029.013	28.221	99.764	-398	-18	-10.571	116.998
Stand am 1. Januar 2016	14.029.013	28.221	99.729	-398	-16	-10.258	117.278
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	2.666	2.666
Eigenkapitalinstrument	–	–	-90	–	–	–	-90
Stand am 30. Juni 2016	14.029.013	28.221	99.639	-398	-16	-7.592	119.854

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1. 1. – 30. 6. 2016	1. 1. – 30. 6. 2015
Konzernüberschuss	2.666	6.271
Zinsaufwendungen	2.165	2.370
Zinsertrag	–35	–8
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1	20
Gewinne (–)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	–	18
Bewertungsergebnis	26	–590
Kosten der Finanzierung	20	–
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen	–	–3.543
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	–10	218
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.816	1.858
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–627	–1.472
Zinsausgaben	–2.489	–2.556
Zinseinnahmen	116	8
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	706	261
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	–1.528	546
(Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen	–192	114
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1.363	–605
(Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	–1.413	202
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	–141	3.112
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen	–	–11.708
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–2.878	–10.100
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	12.275	13.222
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–	–28
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	9.397	–8.614
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	–	–799
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	20	–
Aufnahme von Finanzschulden	9.000	8.283
Rückzahlung von Bankschulden	–22.489	–30.905
Auflösung Zinssicherungsgeschäft	–	–1.853
Dividendenzahlungen	–	–2.331
Eigenkapitalinstrument/Kapitalerhöhung	–90	34.785
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	–13.559	7.180
Veränderung des Konsolidierungskreises	–	12.301
Veränderung der liquiden Mittel	–4.303	1.678
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.028	14.588
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.725	28.567

Konzern-Anhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“) 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 zum Berichtsstichtag ist die Leopoldstr. 244 in 80807 München. Die Hauptversammlung am 4. Juli 2016 hat die Sitzverlegung nach Gräfelfing beschlossen.

Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien in Sekundärstandorten. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2 dargestellt.

Aufgrund der Beteiligung an insgesamt 9 (31. Dezember 2015: 10), geschlossenen Immobilienfonds sowie sechs weiteren Gesellschaften ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses Der von der Fair Value REIT-AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRSs“) des International Accounting Standards Board (IASB) unter Beachtung des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Entsprechend wurden bestimmte Informationen und Angaben im Anhang, die üblicherweise in Jahresabschlüssen enthalten sind, gekürzt oder weggelassen. Demgemäß enthält dieser Abschluss zum Zwischenbericht nicht sämtliche Informationen und Anhangangaben, die gemäß IFRS für einen Konzernabschluss zum Ende des Geschäftsjahrs erforderlich sind. Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Ende des Geschäftsjahrs. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung ist im Anhang zum Konzernabschluss unseres Geschäftsberichts 2015 veröffentlicht.

Die Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzern-Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in tausend Euro (T€) angegeben.

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz die Zahlen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2016 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30. 6. 2016	Anteil zum 31. 12. 2015
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“)	100,00	100,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV03“)	–	80,05
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV06“)	62,22	62,22
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV08“)	58,02	58,02
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC13“)	57,37	57,37
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC12“)	53,95	53,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	50,78	50,78
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	48,17	48,17
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	44,96	44,96
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	42,02	42,02

Die Gesellschafterversammlung der BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co KG i.L. hat am 15.06.2016 beschlossen, die Liquidation auf der Basis der geprüften Schlussbilanz per 30.09.2015 entsprechend der am 10.03.2016 mit der Liquidatorin, der BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co KG abgeschlossenen Liquidationsvereinbarung zu beenden, und die Gesellschaft aufzulösen. Auf der Grundlage dieses Gesellschafterbeschlusses sowie der Liquidationsvereinbarung wurde die BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co KG i.L. im vorliegenden Halbjahresabschluss entkonsolidiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015.

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, stattfindet.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtszeitraum wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 1 auf T€ 77 vorgenommen.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2016	64.274	276.039	340.313
Zugänge	–	–	–
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	2.878	2.878
Abgänge	–	–	–
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	–1.052	–	–1.052
Stand am 30. Juni 2016	63.222	278.917	342.139
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2016	–1.484	–51.035	–52.519
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	311	–	311
Aufwertungen	–	–	–
Abwertungen	–	–	–
Abgänge	–	–	–
Stand am 30. Juni 2016	–1.173	–51.035	–52.208
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2016	62.790	225.004	287.794
Stand am 30. Juni 2016	62.049	227.882	289.931

Zum Stand 30. Juni 2016 handelt es sich um insgesamt 36 Objekte, wobei 32 Objekte als Volleigentum, drei Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen.

Das Objekt in Bornhöved, Am alten Markt 9a, wurde zu einem Verkaufspreis von T€ 525 am 15. April 2016 veräußert. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. Juni 2016 erfolgt. Das Objekt Neumünster, Röntgenstr. 120 wurde im zweiten Quartal 2016 in die Position der zu veräußernden langfristigen Vermögenswerte übernommen. Der Verkaufsvertrag zu einem Verkaufspreis von T€ 200 wurde am 11. Juli 2016 notariell beurkundet.

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden grundsätzlich die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2015 ermittelten Werte übernommen.

In Folge umfangreicher Um- und Ausbaumaßnahmen bei den Objekten Eisenhüttenstadt (BBV 10) und Zittau (BBV 08) wurden insgesamt T€ 2.878 auf diese Objekte werterhöhend zugeschrieben.

(5) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte (lang- und kurzfristig)

Sonstige Vermögenswerte (langfristig)		
in T€	30.6.2016	31.12.2015
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV 09	9.018	9.018
Sonstige	1	-2
	9.019	9.016

Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)		
in T€	30. 6. 2016	31. 12. 2015
Finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.355	1.355
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	937	1.002
Auseinandersetzungsguthaben Zeichner	–	18
Übrige	164	451
Hinterlegte Sicherheit	8	3
Treuhandkonten	1.776	–
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	4.240	2.829
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	103	44
Sonstige	15	22
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	118	66
Vermögenswerte, gesamt	4.358	2.895

Bei den sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig) erhöhen sich die finanziellen Vermögenswerte um T€ 1.411 gegenüber 31. Dezember 2015. Hauptursache hierfür ist die Bereitstellung von Mitteln auf Treuhandkonten zum Zwecke der Ausschüttung. Die nicht finanziellen Vermögenswerte haben sich um T€ 52 erhöht.

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30. 6. 2016	31. 12. 2015
Objekt Radevormwald („BBV08“)	–	11.100
Objekt Tornesch („Fair Value“)	–	650
Objekt Neumünster, Röntgenstraße („Fair Value“)	200	–
	200	11.750

Das Objekt Tornesch, Willy-Meyer-Str. 3-5 (Fair Value AG) ist zum 01. März 2016, das Objekt Radevormwald (BBV08) zum 31. März 2016 jeweils nach vollständiger Kaufpreiszahlung abgegangen.

(7) Eigenkapital

Mit Eintragung im Handelsregister am 8. Mai 2015 hat die Fair Value REIT AG das gezeichnete Kapital um T€ 9.407 durch Ausgabe von 4.703.441 Aktien zum Nominalwert von € 2,00 erhöht. Das Agio in Höhe von € 5,90 pro Aktie wurde zugunsten der Kapitalrücklage vereinnahmt. Die in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung entstandenen Kosten wurden gemäß IAS 32.37 als Reduzierung der Kapitalrücklage bilanziert.

Das Wandlungsrecht der im Januar 2015 begebenen Wandelteilschuldverschreibung der Fair Value wurde als Eigenkapitalinstrument behandelt und im Konzerneigenkapital ergebnisneutral bilanziert. Der Wertansatz des Eigenkapitalinstrumentes wurde ermittelt, indem die Wandelschuldverschreibung mit dem höheren Marktzins, der für eine Schuldverschreibung ohne Wandlungsrecht gezahlt würde, abgezinst wird. Die Abzinsung mit einem höheren Marktzins führte zu einem niedrigeren Barwert. Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag der Anleihe und diesem Barwert in Höhe von T€ 90 stellte den Wert des Eigenkapitalinstrumentes dar. Im Zuge der vorfristigen Rückzahlung der Wandelteilschuldverschreibung zum 19. Februar 2016 wurde dieses Eigenkapitalinstrument vollständig aufgelöst.

(8) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 130.644 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 (T€ 144.113) um T€ 13.469 vermindert. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2015	125.995
Sondertilgung FV AG	-861
Sondertilgung BBV08	-9.050
Sondertilgung BBV10	-1.140
Zunahme FV AG	8.939
Verschiebung Fristigkeit	-2.383
Stand am 30. Juni 2016	121.500

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2015	18.118
Zunahme FV AG	61
planmäßige Tilgung FV AG	-460
planmäßige Tilgung Tochterunternehmen	-2.657
Wandelanleihe	-8.301
Verschiebung Fristigkeit	2.384
Stand am 30. Juni 2016	9.144

Die Zunahmen betreffen zwei Darlehen Fair Value AG bei CapitalBank GRAWE Gruppe (T€ 7.000) und der Stadt-Sparkasse Langefeld (T€ 2.000). Sondertilgungen wurden im Zusammenhang mit den Kaufpreiszahlungen veräußerter Immobilien vorgenommen.

(9) Immobilienspezifische Aufwendungen

in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Energiekosten und Wasserverbrauch	1.254	1.445
Grundsteuern	493	387
Geschäftsbesorgungsgebühren	348	131
Gartenpflege / Reinigung	302	263
Wartung und Betrieb technische Anlagen	300	263
Sonstige Objektkosten	274	51
Kosten der Objektverwaltung	261	308
Versicherungen	234	164
Nicht anrechenbare Vorsteuer	251	134
Gebäudereinigung	175	148
Kosten Hausmeister	157	170
Bewachung	156	179
Straßenreinigung / Müllabfuhr	–	91
Sonstige Betriebskosten	61	51
Werbe- und Repräsentationskosten	45	44
Übrige	13	136
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	–	65
Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen	35	–
Betriebskosten und Nebenkosten	4.369	4.030
Instandhaltungskosten	579	843
Technische Gebäudeunterhaltung	242	271
Kosten der Vermietung	498	153
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	1.319	1.267
Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	5.693	5.297

(10) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Rechts- und Beratungskosten	254	187
Personalkosten	159	495
Treuhandgebühren	135	128
Nicht abziehbare Vorsteuer	127	147
Prüfungskosten	121	65
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	112	132
Rechnungswesen	81	69
Fondsverwaltung	72	290
Wertgutachten	41	84
Bürokosten	38	38
Übrige	29	103
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	24	49
Reise- und Kfz-Kosten	13	23
Abschreibungen	–	18
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.206	1.828

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 759 (62 %), im Vorjahr T€ 1.191 (65 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 447 (38 %), im Vorjahr T€ 637 (35 %).

(11) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.6.2016	1.1.–30.6.2015
Bewertung derivative Finanzinstrumente	–	841
Sonstige Zinsaufwendungen	–2.130	–3.203
Zinsaufwendungen, gesamt	–2.130	–2.362

Die Zinsaufwendungen enthalten den Aufschlag im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Wandelteil-schuldverschreibung in Höhe vom 3 % (T€ 254).

(12) Segmentumsätze und –ergebnisse

in T€	1. 1. – 30. 6. 2016		1. 1. – 30. 6. 2015	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.015	1.950	1.581	1.187
Tochterunternehmen	10.660	5.270	12.028	7.126
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	13.675	7.220	13.610	8.313
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–608	–	–2.178
Nettozinsaufwand	–	–2.130	–	–2.362
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–1.816	–	–1.858
Konzernergebnis	–	2.666	–	6.271

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2016

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.493	368	296	-2	983
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	522	132	178	-15	135
Segmentumsätze	3.015	500	474	-17	1.118
Betriebskosten und Nebenkosten	-695	-215	-248	35	-364
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-144	-49	-20	7	-478
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-151	-33	-23	-21	-51
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-49	8	-2	75	104
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-	-	-	-	-
Bewertungsgewinne	20	-	-	-	-
Bewertungsverluste	-46	-	-	-	-
Segmentergebnis	1.950	211	181	79	329
Zentrale Verwaltungskosten	-608	-	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	655	-	-	-	-
Nettozinsaufwand	-620	-6	-46	-	-101
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-	-
Konzernüberschuss	1.377	205	135	79	228

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	–	571	1.191	3.058	2.411	8.876	–	11.369
	–	46	51	643	614	1.784	–	2.306
	–	617	1.242	3.701	3.025	10.660	–	13.675
	–4	–191	–314	–1.464	–913	–3.678	–1	–4.374
	–	–64	–189	–141	–241	–1.175	–	–1.319
	–10	–56	–103	–91	–79	–467	20	–598
	–	1	–229	–11	12	–42	–44	–135
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	20
	–	–	–	–	–	–	–	–46
	–14	307	407	1.994	1.804	5.298	–25	7.223
	–	–	–	–	–	–	–	–608
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–655	–
	–	–	–202	–912	–245	–1.512	2	–2.130
	–	–	–	–	–	–	–1.816	–1.816
	–	–	–	–	–	–	–3	–3
	–14	307	205	1.082	1.559	3.786	–2.497	2.666

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2015

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	1.314	359	292	817	1.355
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	267	154	184	250	132
Segmentumsätze	1.581	513	476	1.067	1.487
Betriebskosten und Nebenkosten	-337	-169	-215	-325	-204
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-57	-79	-17	-128	-49
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-79	-23	-22	-47	-63
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-129	18	6	27	46
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-	-	-	-	-
Bewertungsgewinne	590	-	-	-	-
Bewertungsverluste	-	-	-	-	-990
Segmentergebnis	1.569	260	228	594	227
Zentrale Verwaltungskosten	-1.112	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	485	-	-	-	-
Nettozinsaufwand	-669	-13	-45	-253	-279
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-	-
Konzernüberschuss	273	247	183	341	-52

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-1	94	732	3.516	2.577	9.741	-	11.055
	-	11	107	833	617	2.288	-	2.555
	-1	105	839	4.349	3.194	12.029	-	13.610
	12	-72	-351	-1.552	-817	-3.693	-	-4.030
	-	-59	-69	-449	-360	-1.210	-	-1.267
	-7	-57	-103	-153	-154	-629	-	-708
	-	-66	32	-29	-113	-79	3.642	3.434
	-7	-370	-5	-6	-	-388	1.360	972
	-	-	-	-	-	-	-	590
	-	-	-	-	-	-990	-	-990
	-3	-519	343	2.160	1.750	5.040	5.002	11.611
	-	-	-	-	-	-	-8	-1.120
	-	-	-	-	-	-	-485	-
	-	-	-38	-829	-236	-1.693	-	-2.362
	-	-	-	-	-	-	-1.858	-1.858
	-3	-519	305	1.331	1.514	3.347	2.651	6.271

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

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. Juni 2016

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	9	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.049	9.100	7.880	–	23.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	200	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	346	128	98	57	75
Ertragsteuerforderungen	3	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.364	6	13	108	92
Liquide Mittel	2.036	144	813	70	877
Zwischensumme Segmentvermögen	75.007	9.378	8.828	235	24.394
Anteile an Tochterunternehmen	68.754	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	143.761	9.378	8.828	235	24.394
Rückstellungen	–351	–11	–9	–9	–22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–154	–34	–43	–	–103
Sonstige Verbindlichkeiten	–642	–24	–25	–82	–55
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.147	–69	–77	–91	–180
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–27.113	–250	–1.868	–	–7.380
Verbindlichkeiten, gesamt	–28.260	–319	–1.945	–91	–7.560
Nettovermögen zum 30. Juni 2016	115.501	9.059	6.883	144	16.834
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–25.955	–250	–	–	–7.157
kurz	–1.158	–	–1.868	–	–223
Finanzverbindlichkeiten	–27.113	–250	–1.868	–	–7.380

Tochterunternehmen								
BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
–	–	–	–	–	24	70	103	
–	13.151	28.255	75.046	71.100	227.882	–	289.931	
–	–	–	–	–	–	–	200	
–	120	108	781	308	1.675	30	2.051	
–	–	–	–	–	–	–	3	
1.361	84	52	5	1.671	3.392	–379	13.377	
24	1.166	2.951	1.482	2.008	9.535	154	11.725	
1.385	14.521	31.366	77.314	75.087	242.508	–125	314.512	
–	–	–	–	–	–	–68.754	–	
1.385	14.521	31.366	77.314	75.087	242.508	–68.879	314.512	
–5	–48	–19	–28	–28	–179	–21	–551	
–8	–83	–247	–569	–75	–1.162	–	–1.316	
–31	–117	–99	–1.059	–786	–2.278	264	–2.656	
–44	–248	–365	–1.656	–889	–3.619	243	–4.523	
–	–	–	–	–	–	–62.369	–62.369	
–1.081	–	–8.940	–52.120	–32.142	–103.781	250	–130.644	
–1.125	–248	–9.305	–53.776	–33.031	–107.400	–61.876	–197.536	
260	14.273	22.061	23.538	42.056	135.108	–130.755	119.854	
–	–	–8.152	–49.294	–30.942	–95.795	250	–121.500	
–1.081	–	–788	–2.826	–1.200	–7.986	–	–9.144	
–1.081	–	–8.940	–52.120	–32.142	–103.781	250	–130.644	

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2015

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	10	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.790	9.100	7.880	–	23.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	650	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	331	229	52	112	80
Ertragsteuerforderungen	22	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.541	–	13	49	114
Liquide Mittel	1.751	107	806	109	1.850
Zwischensumme Segmentvermögen	76.095	9.436	8.775	270	25.394
Anteile an Tochterunternehmen	68.754	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	144.849	9.436	8.775	270	25.394
Rückstellungen	–516	–9	–6	–13	–15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1.128	–66	–71	–66	–123
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.256	–77	–43	–126	–90
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–2.900	–152	–120	–205	–228
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–30.635	–602	–2.027	–205	–7.718
Nettovermögen zum 31. Dezember 2015	114.214	8.834	6.748	65	17.676
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–18.529	–450	–	–	–7.269
kurz	–9.206	–	–1.907	–	–221
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490

									Tochterunternehmen
BBV02	BBV03	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
-	-	-	-	-	-	24	70	104	
-	-	13.151	25.900	74.523	71.100	225.004	-	287.794	
-	-	-	11.100	-	-	11.100	-	11.750	
-	-	136	134	1.459	210	2.412	14	2.757	
-	-	-	-	-	-	-	-	22	
1.361	-	84	287	10	3	1.921	-551	11.911	
43	192	1.041	3.619	3.262	3.170	14.199	78	16.028	
1.404	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.660	-389	330.366	
-	-	-	-	-	-	-	-68.754	-	
1.404	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.660	-69.143	330.366	
-5	-66	-44	-14	-21	-28	-221	-6	-743	
-8	-14	-74	-114	-829	-222	-1.587	36	-2.679	
-36	-40	-117	-480	-1.448	-912	-3.369	232	-4.393	
-49	-120	-235	-608	-2.298	-1.162	-5.177	262	-7.815	
-	-	-	-	-	-	-	-61.160	-61.160	
-1.081	-	-	-18.576	-54.500	-32.824	-116.828	450	-144.113	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-1.130	-120	-235	-19.184	-56.798	-33.986	-122.005	-60.448	-213.088	
274	72	14.177	21.856	22.456	40.497	132.655	-129.591	117.278	
-	-	-	-16.999	-51.674	-31.524	-107.916	450	-125.995	
-1.081	-	-	-1.577	-2.826	-1.300	-8.912	-	-18.118	
-1.081	-	-	-18.576	-54.500	-32.824	-116.828	450	-144.113	

Prüferische Durchsicht

Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung nach § 317 HGB oder prüferischer Durchsicht seitens des Wirtschaftsprüfers unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk.

Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex des Vorstands und Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG sind auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

München, 29. August 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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.

München, 29. August 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte haben im ersten Halbjahr 2016 eine volatile Entwicklung gezeigt. Vor allem der Jahresbeginn 2016 war von erheblichen Kursabschlägen geprägt. Ab Mitte Februar war wieder eine deutliche Erholung zu spüren. Allerdings sorgte die Entscheidung über den EU-Austritt Großbritanniens im Juni 2016 für Verunsicherung an den Märkten, die daraufhin erneut signifikante Kursrückgänge zu verbuchen hatten. Der DAX, der die 30 größten deutschen Standardwerte umfasst, schloss das erste Halbjahr 2016 mit einem Minus von 9,9 %. Der Index der mittelgroßen deutschen Werte, MDAX, gab um 4,5 % nach und der Kleinwerte-Index SDAX büßte 3,5 % ein.

Diesem Marktumfeld konnte sich auch die Aktie der Fair Value REIT-AG in den ersten sechs Monaten 2016 nicht entziehen. Das Jahrestief im elektronischen Handelssystem Xetra wurde am 29. Januar 2016 mit € 6,50 markiert. Danach konnte der Kurs wieder etwas zulegen und stieg – unterstützt durch eine positive Geschäftsentwicklung und die Veröffentlichung eines Ergebnissprungs für das Jahr 2015 – bis zum 8. April auf den höchsten Stand seit Anfang Januar 2016 mit € 7,20. Im weiteren Verlauf des zweiten Quartals schwankte der Kurs um die 7,00-Euro-Marke und geriet Ende Juni 2016 noch einmal unter Druck. Die Fair Value-Aktie ging am 30. Juni 2016 mit € 6,80 aus dem Handel und lag damit 3,6 % unter dem Niveau vom Ultimo 2015.

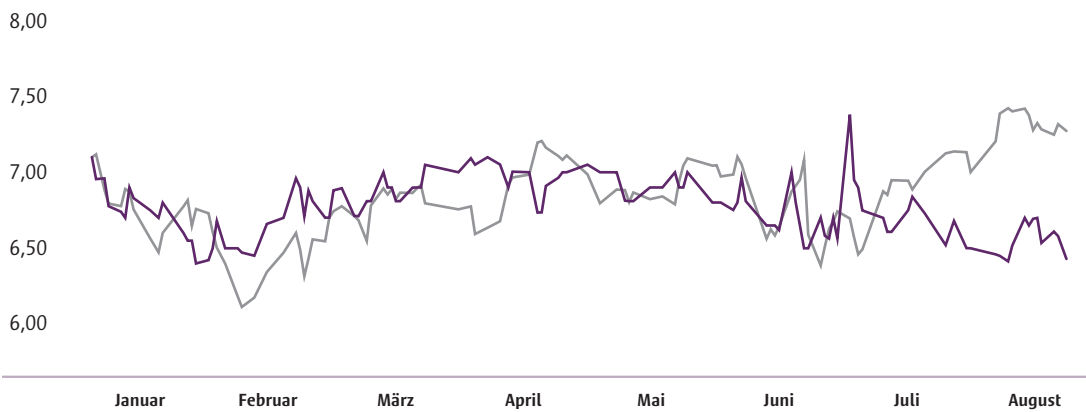
Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 4. Juli 2016 in München statt. Die Aktionäre haben sämtliche Tagesordnungspunkte mit mehr als 99 % der Stimmen angenommen. Unter anderem wurde die Auszahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von € 0,25 je Aktie beschlossen. Das entspricht einem Betrag von insgesamt rund € 3,5 Mio. Damit wurde das hohe Ausschüttungsniveau der vorangegangenen beiden Jahre beibehalten.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar bis 25. August 2016

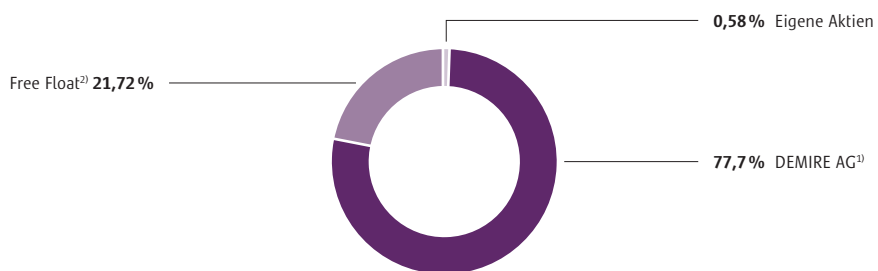
in €

■ Fair Value REIT-AG (XETRA)
■ DAX Subsector Real Estate
(indexiert zum 1.1.2015)



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 30. Juni 2016



¹⁾ FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH <10%, FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH <10%

²⁾ Gemäß Free-Float Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5%)

Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2016

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	28.220.646,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	14.110.323 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Halbjahr 2016 (XETRA)	7,20 € / 6,50 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2016 (XETRA)	95,95 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Details zum Unternehmen und zur Aktie stehen auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung.

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

10. November 2016	Zwischenbericht 1.– 3. Quartal 2016
22. November 2016	Präsentation Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-01
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

Sitz der Gesellschaft: München
Handelsregister beim Amtsgericht München
Nr. HRB 168 882

Datum der Herausgabe: 31. August 2016

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti, Vorsitzender
Markus Drews, stellvertretender Vorsitzender
Hon.-Prof. Andreas Steyer

Disclaimer Dieser Zwischenbericht beinhaltet zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Es handelt sich dabei um Einschätzungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG und spiegeln dessen derzeitige Ansichten hinsichtlich künftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.