

Quartalsmitteilung 1. bis 3. Quartal 2016

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage		1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015
Mieterträge	in T€	17.145	17.413
Nettommieterträge	in T€	11.606	12.755
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	10.586	13.459
Konzernüberschuss nach Steuern	in T€	4.524	7.800
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,32/0,32	0,66/0,64
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	4.440	4.467
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie (unverwässert/verwässert)	in €	0,31/0,31	0,38/0,36
Vermögens- und Kapitalstruktur		30.9.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	in T€	292.927	296.914
Kurzfristiges Vermögen	in T€	19.390	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	7.505	11.750
Bilanzsumme	in T€	319.822	330.366
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	118.205	117.278
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	37,0	35,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	291.310	299.544
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	181.027	178.438
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	62,1	59,6
Immobilienportfolio		30.9.2016	31.12.2015
Anzahl der Immobilien	Anzahl	37	40
Marktwerte der Immobilien	in Mio. €	291	300
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	22,3	23,1
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	25,1	26,0
Vermietungsstand	in %	88,9	89,2
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,7	4,9
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,7	7,7

Weitere Kennzahlen		30.9.2016	31.12.2015
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,43	8,36
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,43	8,36
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		4	4

Brief an die Aktionäre

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

der Fair Value-Konzern hat in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 Mieterträge in Höhe von 17,1 Mio. € erzielt und damit die Planungen erfüllt. Bis zum 30. September 2016 haben wir Mietverträge für Leerstandsflächen abgeschlossen, die zum Teil noch nicht an die Mieter übergeben wurden. Unter Pro-Forma-Einbeziehung dieser Mietverträge erhöht sich der Vermietungsstand des Gesamtportfolios von aktuell rund 89 % der Potenzialmieten auf rund 92 %. Wir werten diese Vermietungserfolge als Beleg für die Qualität unserer Objekte sowie für die Stabilität der Vermietungsmärkte an den von uns favorisierten deutschen Sekundärstandorten.

Das Nettovermietungsergebnis von 11,6 Mio. € lag um 1,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultierte aus vorübergehenden Leerständen und erhöhten immobilienpezifischen Aufwendungen für Instandhaltung und Vermietungen. Er wurde allerdings mehr als kompensiert durch niedrigere allgemeine Verwaltungskosten und geringere Zinsaufwendungen.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) vor Minderheitsanteilen überstieg daher mit 7,3 Mio. € die FFO des Vorjahres von 6,8 Mio. € um 8 %. Das Verhältnis zwischen FFO und Mieterträgen hat sich somit weiter verbessert und lag bei 43 % nach 39 % in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis summierten sich die FFO für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf 4,45 Mio. €, was aufgrund höherer Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter den Vorjahreswert von 4,47 Mio. € nur marginal unterschritt.

Zum 30. September 2016 belief sich das bilanzielle Eigenkapital auf 118,2 Mio. € nach 117,3 Mio. € zum Jahresende 2015. Der bilanzielle Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) je in Umlauf befindlicher Aktie stieg auf 8,43 € nach 8,36 € zum Jahresende 2015. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Juli 2016 die Dividende für das Vorjahr in Höhe von 3,5 Mio. € bzw. 0,25 € je Aktie ausgezahlt wurde. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich von 59,6 % des unbeweglichen Vermögens auf 62,1 % zum Jahresende 2015 erhöht.

Das operative Geschäftsergebnis der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2016 spiegelt auch erhöhte Kosten für die bereits erfolgreich abgeschlossenen Vermietungen von Leerstandsflächen wider. Vor diesem Hintergrund konkretisieren wir unsere bestehende Prognose für das Gesamtjahr 2016 und rechnen auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2016, die am unteren Ende der angekündigten Bandbreite von 0,44 € bis 0,46 € je in Umlauf befindlicher Aktie liegen werden. An der Zieldividende von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 halten wir unverändert fest.

München, den 10. November 2016



Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzernzwischenlagebericht

Verkürzter Konzernzwischenlagebericht zum 30. September 2016

Bestandsportfolio

Zum 30. September 2016 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio des Fair Value-Konzerns aus 37 Immobilien (31. Dezember 2015: 40 Immobilien): Die Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt rund 291 Mio. € (31. Dezember 2015: 300 Mio. €) entsprechen den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13.

Der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 30. September 2016 mit 88,9% geringfügig unter dem Stand vom 31. Dezember 2015 (89,2%). Zum 30. September 2016 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge 4,7 Jahre nach 4,9 Jahren am 31. Dezember 2015.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag am 30. September 2016 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. September 2016 bei 23,1 Mio. € bzw. 91,8% der Potenzialmieten in Höhe von 25,1 Mio. € liegen.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. September 2016.

Immobilienvermögen des Fair Value Konzerns zum 30. September 2016

	Grundstücks- fläche [m ²]	Gesamt- mietfläche [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 30.9.2016 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	4.885	62.250	96,6	6,8	7,8	100
Segment Tochter- unternehmen	347.670	193.256	17.447	229.060	87,0	4,1	7,6	51
Gesamt Bestandsportfolio	424.191	263.186	22.332	291.310	88,9	4,7	7,7	62

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt am Main, zum 31.12.2015 zzgl. werterhöhende Umbaumaßnahmen von insgesamt 3.251 T€ in Eisenhüttenstadt und in Zittau

²⁾ ertragsgewichtet

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	17.145	17.413	-268	-2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.474	3.962	-488	-12
Betriebs- und Nebenkosten	-6.429	-6.024	405	7
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen inkl. Erbbauzins	-2.584	-2.596	-18	-1
Nettovermietungsergebnis	11.606	12.755	-1.149	-9
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.697	-2.855	-1.158	-41
Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	677	3.589	-2.912	-81
Betriebsergebnis	10.586	13.459	-2.873	-21
Nettozinsaufwand	-2.948	-3.356	-408	-12
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-3.110	-2.303	807	35
Ertragsteuern	-4	-	-4	n/a
Konzernergebnis nach Steuern	4.524	7.800	-3.276	-42

Die Mieterträge lagen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 mit 17,1 Mio. € aufgrund zwischenzeitlicher Objektverkäufe um rund 2% unter dem Vorjahresniveau (17,4 Mio. €). Das Nettovermietungsergebnis von 11,6 Mio. € war aufgrund leerstandsbedingter, geringerer Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten und gestiegener immobilienpezifischer Aufwendungen um 1,1 Mio. € bzw. 9% niedriger als der Vorjahreswert von 12,8 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken auf 1,7 Mio. € und lagen aufgrund rückläufiger Kosten für Beratung und Personal auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der Tochterunternehmen um 1,1 Mio. € bzw. 41% unter dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Ertrag von 0,7 Mio. € um 2,9 Mio. € unter dem Vorjahresertrag von 3,6 Mio. €. Der hohe Vorjahresertrag resultierte aus nicht liquiditätswirksamen Sondereffekten im Rahmen von Beteiligungs- und Grundstückstransaktionen.

Dementsprechend ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 10,6 Mio. € um 2,9 Mio. € bzw. 21% niedriger war als der Vorjahreswert von 13,5 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand im Konzern unterschritt mit 2,9 Mio. € den Vorjahreswert von 3,3 Mio. € um 0,4 Mio. € bzw. um 12%. Er enthält mit rund 0,25 Mio. € die Rückzahlungsprämie von 3% des Nominalbetrages der Wandelanleihe (8,46 Mio. €), die am 19. Februar 2016 auf Wunsch der Gläubiger infolge des Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG vorzeitig zurückgezahlt wurde.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2016 mit einem Konzernüberschuss von 4,5 Mio. € ab (Vorjahr: 7,8 Mio. €).

Das um Bewertungs- bzw. Veräußerungskosten und sonstige Einmaleffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) vor Minderheiten lag in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 7,3 Mio. € um 0,5 Mio. € bzw. 7 % über dem Vorjahreswert von 6,8 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis beliefen sich die FFO auf gerundet 4,4 Mio. € und damit auf Vorjahresniveau.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien von rd. 14,03 Mio. Stück in den ersten neun Monaten 2016 lagen die FFO unverändert bei 0,31 € nach 0,36 € im Vorjahr (gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien von verwässert 12,69 Mio. Stück).

in T€	1.1.–30.9.2016						1.1.–30.9.2015		
	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	
	gemäß Konzern-GuV- Rechnung	Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige		gemäß Konzern-GuV- Rechnung	Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Bewertung Zinsswaps/ Zinsscaps		
Mieterträge	17.145	–	–	17.145	17.413	–	–	17.413	
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	–2.961	–	–	–2.961	–2.062	–	–	–2.062	
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–2.578	–	–	–2.578	–2.596	–	–	–2.596	
Nettovermietungsergebnis	11.606	–	–	11.606	12.755	–	–	12.755	
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.697	–	–	–1.697	–2.885	–	–	–2.855	
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	–102	236	–	134	3.107	–2.877	–	230	
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–108	108	–	–	
Bewertungsergebnis	779	–779	–	–	590	–590	–	–	
Betriebsergebnis	10.586	–543	–	10.043	13.459	–3.359	–	10.100	
Nettozinsaufwand/Steuern	–2.952	–	254	–2.698	–3.356	–	42	–3.314	
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	7.634	–543	254	7.345	10.103	–3.359	42	6.786	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–3.110	205	–	–2.905	–2.303	–9	–7	–2.319	
Konzernüberschuss	4.524	–338	254	4.440	7.800	–3.368	35	4.467	
Konzernergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	0,32/0,32	–	–	0,31/0,31	0,66/0,64 ¹⁾	–	–	0,38/0,36 ¹⁾	

¹⁾ Gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 11.823.736 unverwässert / 12.691.428 verwässert

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.165	4.535
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	9.024	–9.270
Mittelzufluss/- abfluss aus Finanzierungstätigkeit	–14.786	–7.928
Veränderung des Konsolidierungskreises	–	12.301
Veränderung der liquiden Mittel	–3.597	–12.663
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.028	14.588
Liquide Mittel am Ende der Periode	12.431	14.226

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 2,2 Mio. € um 2,3 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Die Veränderungen bei Aktiva und Passiva schlugen dabei mit ein Abfluss von 3,0 Mio. € nach einem Zufluss von 0,1 Mio. € im Vorjahr zu Buche. Bereinigt um die Veränderungen bei Aktiva und Passiva lag der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit bei 5,2 Mio. € nach 4,4 Mio. € im Vorjahr.

Cashflow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von 9,0 Mio. €. Dieser resultierte aus der Veräußerung von Immobilien mit Mittelzuflüssen von insgesamt 12,3 Mio. € und aktivierten Investitionen in Bestandsimmobilien von 3,3 Mio. €. Der Mittelabfluss im Vorjahr von 9,3 Mio. € resultierte aus Kaufpreiseingängen von insgesamt 13,1 Mio. €, denen Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an Tochterunternehmen und von Immobilien von insgesamt 22,4 Mio. € gegenüberstanden.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 14,8 Mio. € (Vorjahresabfluss 7,9 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Bankschulden von insgesamt 24,2 Mio. €, der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 13,0 Mio. € und aus dem Abfluss der Dividende für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 3,5 Mio. €.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 3,6 Mio. € auf 12,4 Mio. € reduziert (Vorjahreszeitraum: Rückgang um 0,4 Mio. € auf 14,2 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den werterhöhenden Umbaumaßnahmen für die Objekte in Eisenhüttenstadt und Zittau.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2016 auf 319,8 Mio. € und lag somit um 2 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2015 (330,4 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 292,9 Mio. € entsprachen 92 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 296,9 Mio. € bzw. 90 %). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 19,4 Mio. € bzw. 6 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 21,7 Mio. €) bestanden mit 12,4 Mio. € zu 64 % aus liquiden Mitteln.

Mit insgesamt 7,0 Mio. € resultierten sie zu 36 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte waren mit 7,5 Mio. € bzw. 2 % in der Bilanzsumme enthalten (31. Dezember 2015: 11,8 Mio. € bzw. 4 % der Bilanzsumme).

Passiva Das Vermögen war am 30. September 2016 mit 118,2 Mio. € zu 37 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 201,6 Mio. € zu 63 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 62,8 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 181,0 Mio. € bzw. auf 57 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 178,4 Mio. € bzw. 54 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. September 2016 von insgesamt 291,3 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 62,1 % (31. Dezember 2015: 59,6 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 30. September 2016 mit 132,9 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 %).

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien des Konzerns ergab sich zum 30. September 2016 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 118,2 Mio. € gegenüber 117,3 Mio. € zum 31. Dezember 2015.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnete sich somit ein NAV von 8,43 € je Aktie nach 8,36 € am 31. Dezember 2015. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorlagen.

Bilanzieller NAV		
in T€	30. 9. 2016	31. 12. 2015
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	291.310	299.544
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	26.474	27.400
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-62.822	-61.160
Finanzverbindlichkeiten	-132.926	-144.113
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.831	-4.393
Net Asset Value	118.205	117.278
Net Asset Value je Aktie	8,43	8,36

Nachtragsbericht

Der langjährige Alleinvorstand Frank Schaich hat am 31. Oktober 2016 im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft sein Vorstandsmandat zum Ablauf des 31. März 2017 niedergelegt, um sich zukünftig neuen Aufgaben zu widmen.

Die Ankündigung steht im Zusammenhang mit der zum Ablauf des 31. Oktober 2016 erfolgten Niederlegung des Vorstandsmandates von Herrn Schaich bei der Mehrheitsaktionärin DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE).

Der Aufsichtsrat hat Herrn Patrick Kaiser mit Wirkung ab dem 1. November 2016 für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Fair Value REIT-AG ernannt. Herr Kaiser ist derzeit und weiterhin kaufmännischer Leiter der DEMIRE sowie Geschäftsführer der DEMIRE Immobilien Management GmbH. Herr Kaiser hat die Position des Finanzvorstandes der Fair Value REIT-AG übernommen.

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

Prognosebericht

Der Vorstand sieht das operative Geschäftsergebnis der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2016 als Bestätigung seiner im Geschäftsbericht 2015 abgegebenen Prognose für das Gesamtjahr 2016. Angesichts der Kosten für die bereits erfolgreich abgeschlossenen Vermietungen von Leerstandsflächen konkretisiert der Vorstand allerdings seine Prognose und rechnet auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2016 vor Minderheitsanteilen am unteren Ende der kommunizierten Bandbreite von rund 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio. €.

Ohne Veränderung des Direktbesitzanteils und damit der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnet der Vorstand für 2016 mit FFO nach Minderheitsanteilen am unteren Ende der kommunizierten 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 unverändert 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

München, 8. November 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Bilanz		
in T€	30.9.2016	31.12.2015
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	76	78
Sachanlagen	26	26
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	283.805	287.794
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.020	9.016
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	292.927	296.914
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.396	2.757
Ertragsteuerforderungen	10	22
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.553	2.895
Liquide Mittel	12.431	16.028
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	19.390	21.702
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.505	11.750
Aktiva, gesamt	319.822	330.366
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	28.221	28.221
Kapitalrücklage	99.639	99.729
Wertänderungsrücklage	-16	-16
Verlustvortrag	-9.241	-10.258
Eigene Anteile	-398	-398
Eigenkapital, gesamt	118.205	117.278
Langfristige Verbindlichkeiten		
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	62.822	61.160
Finanzverbindlichkeiten	123.785	125.995
Sonstige Verbindlichkeiten	3	1.076
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	186.610	188.231
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	253	743
Finanzverbindlichkeiten	9.141	18.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.785	2.679
Sonstige Verbindlichkeiten	3.828	3.317
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	15.007	24.857
Passiva, gesamt	319.822	330.366

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015
Mieterträge	17.145	17.413
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.474	3.962
Erbbauszinsen	–6	–
Betriebs- und Nebenkosten	–6.429	–6.024
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–2.578	–2.596
Nettovermietungsergebnis	11.606	12.755
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.697	–2.885
Sonstige betriebliche Erträge	216	4.068
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–318	–961
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	–102	3.107
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	12.275	–
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien	–12.275	–108
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	–	–108
Bewertungsgewinne	850	590
Bewertungsverluste	–71	–
Bewertungsergebnis	779	590
Betriebsergebnis	10.586	13.459
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–3.110	–2.303
Nettozinsaufwand	–2.948	–3.356
Finanzergebnis	–6.058	–5.659
Konzernergebnis vor Steuern	4.528	7.800
Ertragsteuer	–4	–
Konzernergebnis nach Steuern	4.524	7.800

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015
Konzernergebnis nach Steuern	4.524	7.800
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	–	–
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–	–
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	–	–
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–
Gesamtergebnis	4.524	7.800

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
Konzernergebnis nach Steuern	–	–	–	–	–	7.800	7.800
Stand am 30. September 2015	14.029.013	28.221	99.764	–398	–18	–9.043	118.527
Stand am 1. Januar 2016	14.029.013	28.221	99.729	–398	–16	–10.258	117.278
Konzernergebnis nach Steuern	–	–	–	–	–	4.524	4.524
Dividende	–	–	–	–	–	–3.507	–3.507
Eigenkapitalinstrument	–	–	–90	–	–	–	–90
Stand am 30. September 2016	14.029.013	28.221	99.639	–398	–16	–9.241	118.205

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2016	1.1.–30.9.2015
Konzernergebnis nach Steuern	4.524	7.800
Zinsaufwendungen	2.983	3.365
Zinsertrag	–35	–9
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	2	32
(Gewinn) Verluste aus dem Abgang von Finanzimmobilien	–	108
Bewertungsergebnis	–779	–590
Kosten der Finanzierung	15	–
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen	–	–3.607
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	92	208
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.110	2.303
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–1.468	–1.472
Zinsausgaben	–3.307	–3.757
Zinseinnahmen	46	9
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	–639	588
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	–709	427
(Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen	–490	108
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–894	–665
(Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	–286	–313
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.165	4.535
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen	–	–12.274
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–3.251	–10.100
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	12.275	13.132
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–	–28
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	9.024	–9.270
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	–	–1.842
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	20	–
Aufnahme von Finanzschulden	13.000	8.283
Rückzahlung von Finanzschulden	–24.209	–44.970
Auflösung Zinssicherungsgeschäft	–	–1.853
Dividendenzahlungen	–3.507	–2.331
Kapitalerhöhung	–90	34.785
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	–14.786	–7.928
Veränderung des Konsolidierungskreises	–	12.301
Veränderung der liquiden Mittel	–3.597	–12.663
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.028	14.588
Liquide Mittel am Ende der Periode	12.431	14.226

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 ist seit dem 5. Oktober 2016 Gräfelfing im Landkreis München.

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 („IFRS“) 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 des 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 Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2015.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

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

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30. 9. 2016	Anteil zum 31. 12. 2015
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV14 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

(3) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1. 1.–30. 9. 2016		1. 1.–30. 9. 2015	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	4.395	2.632	3.003	2.374
Tochterunternehmen	16.218	8.730	18.372	10.381
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	20.613	11.362	21.375	12.755
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–780	–	704
Nettozinsaufwand	–	–2.948	–	–3.356
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–3.110	–	–2.303
Konzernergebnis	–	4.524	–	7.800

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2016

in T€	Direkt-	IC07	IC12	IC13	IC15
	investitionen				
	FV AG				
Mieterträge	3.712	554	445	-2	1.473
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	683	204	296	-15	170
Segmentumsätze	4.395	758	741	-17	1.643
Betriebskosten und Nebenkosten	-1.142	-292	-338	31	-471
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-324	-117	-26	7	-523
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-220	-45	-34	-42	-111
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-51	18	-2	80	105
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-	-	-	-	-
Bewertungsgewinne	20	-	-	-	-
Bewertungsverluste	-46	-	-	-	-
Segmentergebnis	2.632	322	341	59	643
Zentrale Verwaltungskosten	-822	-	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	1.577	-	-	-	-
Nettozinsaufwand	-816	-7	-68	-	-151
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-	-
Konzernüberschuss	2.571	315	273	59	492

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	–	857	1.749	4.696	3.661	13.433	–	17.145
	–	67	67	1.066	930	2.785	–	3.468
	–	924	1.816	5.762	4.591	16.218	–	20.613
	–6	–266	–425	–1.943	–1.336	–5.046	–241	–6.429
	–	–161	–667	–702	–303	–2.492	238	–2.578
	–10	–89	–123	–146	–132	–732	77	–875
	–	2	–229	–10	13	–23	–28	–102
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	830	–	–	–	830	–	850
	–	–25	–	–	–	–25	–	–71
	–16	1.215	372	2.961	2.833	8.730	46	11.408
	–	–	–	–	–	–	–	–822
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–1.577	–
	–	–	–262	–1.287	–359	–2.134	2	–2.948
	–	–	–	–	–	–	–3.110	–3.110
	–	–	–	–	–	–	–4	–4
	–16	1.215	110	1.674	2.474	6.596	–4.643	4.524

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2015

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.476	537	523	941	1.839
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	527	197	302	290	177
Segmentumsätze	3.003	734	825	1.231	2.016
Betriebskosten und Nebenkosten	-561	-264	-304	-457	-326
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-68	-123	-96	-234	-138
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-150	-46	-32	-253	-92
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-712	23	5	33	66
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-	-	-	-950	-1.080
Bewertungsgewinne	590	-	-	-	-
Bewertungsverluste	-	-	-	-	-
Segmentergebnis	2.102	324	398	-630	446
Zentrale Verwaltungskosten	-1.503	-	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	-
Übriges Beteiligungsergebnis	991	-	-	-	-
Nettozinsaufwand	-899	-14	-70	-293	-330
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-	-
Ertragsteuern	-	-	-	-	-
Konzernüberschuss	691	310	328	-923	116

Tochterunternehmen									
	BBV02	BBV03	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-1	94	1.007	789	5.386	3.822	14.937	-	17.413
	-	13	216	47	1.268	925	3.435	-	3.962
	-1	107	1.223	836	6.654	4.747	18.372	-	21.375
	12	-80	-429	-89	-2.285	-1.241	-5.463	-	-6.024
	-	-56	-158	-49	-722	-952	-2.528	-	-2.596
	-14	-80	-155	-70	-231	-237	-1.210	-22	-1.382
	-12	-41	140	21	-29	-113	93	3.726	3.107
	-7	-370	-5	-	-6	-	-2.418	2.310	-108
	-	-	-	-	-	-	-	-	590
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-22	-520	616	649	3.381	2.204	6.846	6.014	14.962
	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.503
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-991	-
	-1	-	-38	-142	-1.212	-357	-2.457	-	-3.356
	-	-	-	-	-	-	-	-2.303	-2.303
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-23	-520	578	507	2.169	1.847	4.389	2.720	7.800

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. September 2016

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	8	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.050	9.100	7.880	–	23.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	200	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	406	102	108	67	10
Ertragsteuerforderungen	10	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.677	6	13	99	76
Liquide Mittel	2.832	204	899	32	1.113
Zwischensumme Segmentvermögen	76.183	9.412	8.924	198	24.549
Anteile an Tochterunternehmen	68.767	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	144.950	9.412	8.924	198	24.549
Rückstellungen	–74	–10	–7	–11	–26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–166	–4	–17	–6	–73
Sonstige Verbindlichkeiten	–848	–29	–31	–82	–37
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.088	–43	–55	–99	–136
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–30.674	–200	–1.848	–	–7.325
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.762	–243	–1.903	–99	–7.461
Nettovermögen zum 30. September 2016	113.188	9.169	7.021	99	17.088
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–29.499	–200	–	–	–7.102
kurz	–1.175	–	–1.848	–	–223
Finanzverbindlichkeiten	–30.674	–200	–1.848	–	–7.325

Tochterunternehmen							
BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
–	–	–	–	–	24	70	102
–	6.651	28.254	75.420	71.100	221.755	–	283.805
–	7.305	–	–	–	7.305	–	7.505
–	127	1.590	703	263	2.970	20	3.396
–	–	–	–	–	–	–	10
1.361	88	436	81	28	2.188	–292	12.573
22	1.601	1.501	1.475	2.703	9.550	49	12.431
1.383	15.772	31.781	77.679	74.094	243.792	–153	319.822
–	–	–	–	–	–	–68.767	–
1.383	15.772	31.781	77.679	74.094	243.792	–68.920	319.822
–5	–44	–17	–20	–21	–161	–18	–253
–8	–435	–465	–533	–78	–1.619	–	–1.785
–31	–112	–585	–1.198	–825	–2.930	–53	–3.831
–44	–591	–1.067	–1.751	–924	–4.710	–71	–5.869
–	–	–	–	–	–	–62.822	–62.822
–1.081	–	–8.748	–51.798	–31.842	–102.842	590	–132.926
–	–	–	–	–	–	–	–
–1.125	–591	–9.815	–53.549	–32.766	–107.552	–62.303	–201.617
258	15.181	21.966	24.130	41.328	136.240	–131.223	118.205
–	–	–7.960	–48.972	–30.642	–94.876	590	–123.785
–1.081	–	–788	–2.826	–1.200	–7.966	–	–9.141
–1.081	–	–8.748	–51.798	–31.842	–102.842	590	–132.926

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2015

in T€	Direktinvestitionen					
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15	BBV02
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	1.361
Liquide Mittel	1.751	107	806	109	1.850	43
Zwischensumme Segmentvermögen	76.095	9.436	8.775	270	25.394	1.404
Anteile an Tochterunternehmen	68.754	–	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	144.849	9.436	8.775	270	25.394	1.404
Rückstellungen	–516	–9	–6	–13	–15	–5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1.128	–66	–71	–66	–123	–8
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.256	–77	–43	–126	–90	–36
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–2.900	–152	–120	–205	–228	–49
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490	–1.081
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–30.635	–602	–2.027	–205	–7.718	–1.130
Nettovermögen zum 31. Dezember 2015	114.214	8.834	6.748	65	17.676	274
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten						
lang	–18.529	–450	–	–	–7.269	–
kurz	–9.206	–	–1.907	–	–221	–1.081
Finanzverbindlichkeiten	–27.735	–450	–1.907	–	–7.490	–1.081

Tochterunternehmen								
	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
	–	84	287	10	3	1.921	–551	11.911
	192	1.041	3.619	3.262	3.170	14.199	78	16.028
	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.660	–389	330.366
	–	–	–	–	–	–	–68.754	–
	192	14.412	41.040	79.254	74.483	254.660	–69.143	330.366
	–66	–44	–14	–21	–28	–221	–6	–743
	–14	–74	–114	–829	–222	–1.587	36	–2.679
	–40	–117	–480	–1.448	–912	–3.369	232	–4.393
	–120	–235	–608	–2.298	–1.162	–5.177	262	–7.815
	–	–	–	–	–	–	–61.160	–61.160
	–	–	–18.576	–54.500	–32.824	–116.828	450	–144.113
	–	–	–	–	–	–	–	–
	–120	–235	–19.184	–56.798	–33.986	–122.005	–60.448	–213.088
	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
	–	–	–1.577	–2.826	–1.300	–8.912	–	–18.118
	–	–	–18.576	–54.500	–32.824	–116.828	450	–144.113

Verzicht auf 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, 7. November 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender



Patrick Kaiser, Vorstand

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Wir versichern 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, 7. November 2016

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender



Patrick Kaiser, Vorstand

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte verhielten sich in den ersten neun Monaten 2016 sehr volatil und verzeichneten insbesondere zum Jahresbeginn starke Kurseinbrüche. Im weiteren Jahresverlauf erholten sich die Kurse zwar wieder, allerdings führte die Entscheidung Großbritanniens, der EU den Rücken zu kehren, im Juni 2016 erneut zu einem Dämpfer an den Märkten. So lag der deutsche Leitindex DAX Ende September gut 2 % unter dem Niveau vom Jahresende 2015. Anders der MDAX mit den mittelgroßen deutschen Werten und der Kleinwerte-Index SDAX, die beide die ersten neun Monate mit einem Plus abschlossen: Der MDAX legte insgesamt um rund 4 % zu und der SDAX um ca. 2 %.

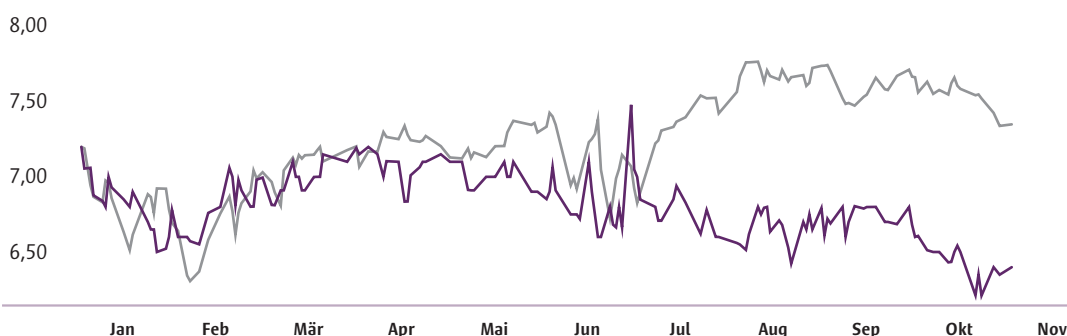
Die Aktie der Fair Value REIT-AG zeigte im Berichtszeitraum ebenfalls Schwankungen und war trotz einer positiven Geschäftsentwicklung unter Druck geraten. Vor allem das dritte Quartal war von stärkeren Kursausschlägen geprägt: Sowohl das bisherige Jahreshoch als auch das Tief fielen in diesen Zeitraum. Die Aktie hat am 4. Juli 2016 mit 7,48 € ihren höchsten Schlusskurs im elektronischen Handelssystem Xetra seit Jahresbeginn erreicht. Dies war der Tag der ordentlichen Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG, auf der unter anderem die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen wurde. Am 26. August 2016 markierte die Aktie ihr Jahrestief mit einem Schlusskurs von 6,42 €. Insgesamt lag der Aktienkurs am 30. September mit 6,69 € rund 5 % unter dem Ultimo 2015.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar bis 7. November 2016

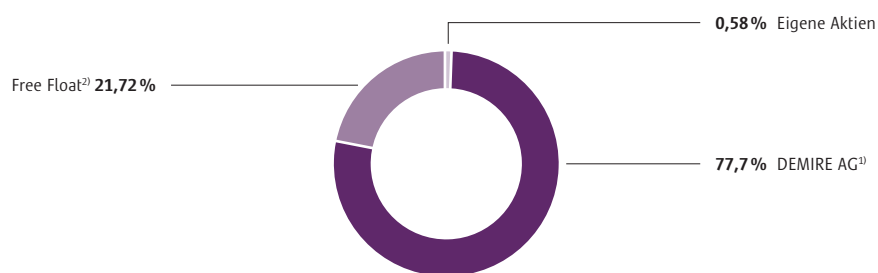
in €

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



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 30. September 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. September 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.–3. Quartal 2016 (XETRA)	7,48 € / 6,42 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2016 (XETRA)	94 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 werden auch auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung gestellt.

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

22. November 2016	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
-------------------	--

30. März 2017	Geschäftsbericht 2016
---------------	-----------------------

11. Mai 2017	Quartalsmitteilung 1. Quartal 2017
--------------	------------------------------------

2. Juni 2017	Jahreshauptversammlung, München
--------------	---------------------------------

10. August 2017	Halbjahresfinanzbericht 2017
-----------------	------------------------------

9. November 2017	Quartalsmitteilung 3. Quartal 2017
------------------	------------------------------------

Impressum

Fair Value REIT-AG
Würmstraße 13 a
82166 Gräfelfing
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-0
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 10. November 2016

Vorstand

Frank Schaich (Vors.)
Patrick Kaiser

Aufsichtsrat

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

Disclaimer Diese Quartalsmitteilung 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.