

Halbjahresbericht 2017



fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage		1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Mieterträge	in T€	11.430	11.369
Nettomieterträge	in T€	8.829	7.982
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	9.774	6.615
Konzernüberschuss	in T€	4.744	2.666
Ergebnis je Aktie	in €	0,34	0,19
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	3.731	3.083
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,27	0,22
Vermögens- und Kapitalstruktur		30.6.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	in T€	303.377	296.907
Kurzfristiges Vermögen	in T€	15.492	21.327
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	–	3.600
Bilanzsumme	in T€	318.869	321.744
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	119.722	120.590
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	37,5	37,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	293.310	290.542
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	181.646	182.298
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	61,9	62,7
Immobilienportfolio		30.6.2017	31.12.2016
Anzahl der Immobilien	Anzahl	31	33
Marktwerte der Immobilien ¹⁾	in Mio. €	293	291
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	22,2	21,8
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	24,3	24,0
Vermietungsstand	in %	91,4	90,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,2	5,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,7	7,5

¹⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 30.6.2017

Weitere Kennzahlen		30.6.2017	31.12.2016
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,53	8,60
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,53	8,60
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 kann über ein sehr positives erstes Halbjahr in 2017 berichten und geht weiterhin von einem erfreulichen Geschäftsverlauf im Gesamtjahr 2017 aus.

Bei allen relevanten Ergebniskennzahlen lagen wir in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres deutlich über der Vorjahresperiode: Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg auf 9,8 Mio. € nach 6,6 Mio. € im Vorjahr, der Konzernüberschuss wurde mit rd. 4,8 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreswert von 2,7 Mio. € deutlich gesteigert und die Funds from Operations (FFO) nach Minderheitsanteilen stiegen von 3,1 Mio. € im Vorjahr auf 3,7 Mio. €.

Auch im zweiten Quartal 2017 hat der Fair Value-Konzern das Immobilienportfolio, welches derzeit aus 31 Objekten mit einem Marktwert von rund 293 Mio. € besteht, weiter erfolgreich optimiert. Trotz der Objektverkäufe in den letzten 12 Monaten konnten wir die Mieterträge auf dem Vorjahresniveau von 11,4 Mio. € halten und unser Nettovermietungsergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 8,0 Mio. € auf 8,8 Mio. € steigern. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) blieb mit 5,2 Jahren zum 30. Juni 2017 gegenüber dem 31. Dezember 2016 unverändert. Den Vermietungsstand konnten wir auf 91,4 % zum Stichtag leicht steigern; unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für bisher leerstehende Flächen, die demnächst an Mieter übergeben werden, liegt er bei 92,6%.

Das bilanzielle Eigenkapital im Fair Value-Konzern von 120,6 Mio. € zum 31. Dezember 2016 ist auf 119,7 Mio. € zum 30. Juni 2017 aufgrund der Dividendenzahlung im Juni leicht gesunken. Somit ergibt sich ein Net Asset Value (NAV) je Aktie von 8,53 € gegenüber 8,60 € zum 31. Dezember 2016 und eine leicht reduzierte REIT-Eigenkapitalquote von 61,9 % des unbeweglichen Vermögens gegenüber 62,7 % zum 31. Dezember 2016.

Für das Gesamtjahr 2017 bestätigen wir weiterhin unsere Prognose und erwarten auf Basis des Bestandsportfolios und bei unverändertem Anteil des Direktbesitzes FFO vor Minderheiten von 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. € und nach Minderheitsanteilen von 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Dieser Wert entspricht 0,43 € bis 0,46 € je Aktie. Als Zieldividende streben wir für das laufende Jahr weiterhin 0,25 € je Aktie an.

Gräfelfing, den 8. August 2017



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzernzwischenlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in Gräfelfing, Landkreis München, und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

Voraussetzung für diese Steuerbefreiung der Gesellschaft ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestandes ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Diese Ausschüttungen müssen mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Gesellschaft betragen. Sie werden auf Aktionärsenebene besteuert, wobei ein pauschaler Steuersatz von derzeit maximal 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. 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 Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten.

Die Strategie beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien 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 2017 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio des Fair Value-Konzerns aus 31 Immobilien (31. Dezember 2016: 33 Immobilien): Die Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt rund 293 Mio. € (31. Dezember 2016: 291 Mio. €, 289 Mio. € like-for-like) entsprechen den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13.

Der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 30. Juni 2017 mit 91,4 % leicht über dem Stand vom 31. Dezember 2016 (90,6 %), womit die positive Tendenz aus dem ersten Quartal 2017 bestätigt werden konnte. Zum 30. Juni 2017 war die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) 5,2 Jahre und damit unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2016.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag am 30. Juni 2017 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. Juni 2017 bei 22,5 Mio. € bzw. 92,6 % der Potenzialmieten liegen.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2017.

Immobilienvermögen des Fair Value-Konzerns zum 30. Juni 2017

	Grundstücks- fläche [m ²]	Gesamt- mietfläche [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 30.6.2017 ¹⁾ [T€]	Vermietungs- stand ^{2) 3)} [%]	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge ^{2) 3)} [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment								
Direktinvestitionen	76.301	72.278	5.120	64.410	96,2	6,2	7,9	100
Segment Tochter- unternehmen	314.134	177.084	17.107	228.900	90,0	4,9	7,6	51
Gesamt								
Bestandsportfolio	390.435	249.362	22.227	293.310	91,4	5,2	7,7	62

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt an Main, zum 30. Juni 2017

²⁾ ertragsgewichtet

³⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschn. Restlaufzeit unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Wirtschaft setzt ihren an Stärke gewinnenden, robusten Aufschwung fort. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr 2017 laut der ifo-Konjunkturprognose 2017/2018 voraussichtlich um 1,8 % expandieren und im kommenden Jahr um 2,0 %.¹⁾ Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv. Der Beschäftigungstrend bleibt deutlich aufwärtsgerichtet. Zum Monatsende Juni 2017 waren 2,47 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was 142.000 Menschen weniger als zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt waren. Die Arbeitslosenquote betrug 5,5 %.²⁾ Die Inflationsrate hält sich weiterhin auf niedrigem Niveau, hat sich im Jahresverlauf ggü. dem Vorjahr aber erwartungsgemäß leicht erhöht, da Energieträger keinen negativen Inflationsbeitrag mehr liefern. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende Juni 2017 um 1,6 % höher als im Vorjahresmonat.³⁾ Für das Gesamtjahr 2017 rechnet das ifo Institut mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % und für das kommende Jahr von 1,6 %.¹⁾

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Die gute Beschäftigungsentwicklung führte in den deutschen Top-7-Bürozentren⁴⁾ zu einer weiteren Belegung. Der Vermietungsumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2017 kumuliert 1,84 Mio. m² und lag damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums bzw. 17 % über dem 5-Jahresdurchschnitt der Jahre 2012-2016. Wachstumsmärkte sind Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart, deren Vermietungsumsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum jeweils zwischen 7 % und 19 % gestiegen sind. Einen Rückgang der Vermietungsumsätze nach einem starken Vorjahreszeitraum verzeichneten allerdings Berlin (-10 %) und Köln (-29 %). Der Gesamt leerstand an den Top-7-Standorten hat zum Ende des ersten Halbjahres 2017 mit 4,7 Mio. m² den niedrigsten Stand innerhalb der vergangenen 10 Jahre erreicht. Das entspricht einer aggregierten Leerstandsquote von 5,1 %.⁵⁾

Einzelhandelsflächen Die makroökonomischen Rahmenbedingungen haben sich positiv auf die Einzelhandelsumsätze ausgewirkt. Im ersten Halbjahr 2017 setzte der deutsche Einzelhandel preisbereinigt 1,7 % und nominal 3,5 % mehr um als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Einzelhandelsvermietungsmarkt liegt im ersten Halbjahr 2017 mit insgesamt 246.900 m² um 4 % über dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes. Die internationalen Konzepte dominieren dabei wie im Vorjahr mit 53 % der Abschlüsse den Vermietungsmarkt. Beim Flächenumsatz nach Branchen hält der Textilsektor mit 29 % weiterhin die Spitzenposition. Es folgt die Sparte Gesundheit/Beauty mit 19 %. Die Sparten Gastronomie/Food (18 %) und das Warenhaussegment (8 %) liegen nach wie vor knapp vor der Heim-/Haus-/Wohnbedarf-Sparte mit 6 %. Gleichzeitig ist der Anteil der zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen am Gesamtvermietungsvolumen signifikant von 35 % im Vorjahreszeitraum auf 23 % zurückgegangen, während Mittelstädte zunehmend in den Fokus der Expansionsleiter geraten.⁶⁾

¹⁾ ifo Konjunkturprognose 2017/2018 vom 20. Juni 2017

²⁾ Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni 2017

³⁾ Destatis: Verbraucherpreise Juni 2017

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

⁵⁾ JLL: Büromarktüberblick Q2 2017

⁶⁾ JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q2 2017

Der Investmentmarkt Eine insgesamt sehr positive Grundstimmung am Investmentmarkt hat im ersten Halbjahr 2017 zu einem Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Objekten von 25,8 Mrd. € geführt und den Umsatz des Vorjahreszeitraums damit um 47% übertroffen; dies ist Spiegelbild der augenblicklich hohen Nachfragedynamik. Rund 48% des Transaktionsvolumens konzentrierten sich auf die Top-7-Standorte. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 40% in erster Linie der Büronutzung, gefolgt von Logistik und der Einzelhandelsnutzung mit einem Anteil von 22% bzw. 19%.⁷⁾

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Fair Value-Konzern hat im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2017 seine für das erste Halbjahr anteiligen prognostizierten Ergebnisse vollumfänglich erreicht. Die plangemäßen Vermietungsergebnisse wurden ebenfalls erreicht, so dass der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 30. Juni 2017 mit 91,4% über dem Stand vom 31. Dezember 2016 (90,6%) lag. Das Nettovermietungsergebnis lag dabei mit 8,8 Mio. € ebenfalls über dem Vorjahreswert von 8,0 Mio. €.

Positiv auf das Betriebsergebnis wirkten sich die weiterhin geringen allgemeinen Verwaltungskosten von 1,4 Mio. € aus, die unter Berücksichtigung von 0,1 Mio. € einmaligen Sondereffekten, nur leicht über dem Vorjahresniveau mit 1,2 Mio. € lagen.

Auf den ersten Blick wurde das Betriebsergebnis insbesondere durch die hohen sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 1 Mio. € belastet. Diese wiederum bestehen aber nahezu ausschließlich aus einmaligen Sondereffekten, die in Zusammenhang mit Vermarktungsaktivitäten von Immobilien einzelner Tochtergesellschaften entstanden sind.

Im Rahmen ihres strategischen, aktiven Portfoliomanagements hat die Fair Value durch Beschlussfassung der jeweiligen Gesellschafterversammlung in einigen Tochtergesellschaften bereits im Jahr 2015 Beschlüsse über die Vermarktung einzelner Objekte initiiert. In der Folge wurde mit PricewaterhouseCoopers (PwC) ein strukturierter Vermarktungsprozess gestartet. Nachdem im ersten Halbjahr 2017 die Gesellschafterversammlungen der Tochtergesellschaften über das Ergebnis dieses Vermarktungsprozesses Beschlussfassungen herbeigeführt haben, wurden die mit PwC vereinbarten Honorare aufwandswirksam realisiert. Zu rd. 50% werden diese Kosten durch die Minderheiten in den Tochtergesellschaften getragen und beeinflussen das FFO-Ergebnis nicht.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns nach Minderheiten (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit 3,7 Mio. € um 0,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Nettovermietungsergebnisses sowie aus den geringeren Nettoaufwendungen.

⁷⁾ JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q2 2017

Bezogen auf die (gewichtete) Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien beliefen sich die FFO im ersten Halbjahr 2017 auf 0,27 € je Aktie nach 0,22 € im Vorjahr.

in T€	1.1.–30.6.2017				1.1.–30.6.2016			
	gemäß Kon- zern-GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	gemäß Kon- zern-GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung
		Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige			Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Bewertung Zinsswaps/ Zinsscaps	
Mieterträge	11.430	–	–	11.430	11.369	–	–	11.369
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	–1.093	–	–	–1.093	–2.068	–	–	–2.068
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–1.508	–	–	–1.508	–1.319	–	–	–1.319
Nettovermietungsergebnis	8.829	–	–	8.829	7.982	–	–	7.982
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.407	–	105	–1.302	–1.206	–	–	–1.206
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	–920	–	968	48	–135	236	–	101
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–18	–	–	–18	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	3.290	–3.290	–	–	–26	26	–	–
Betriebsergebnis	9.774	–3.290	1.073	7.557	6.615	262	–	6.877
Nettozinsaufwand	–1.382	–	–	–1.382	–2.130	–	254	–1.876
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	8.392	–3.290	1.073	6.175	–4.485	262	254	5.001
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–3.635	1.660	–456	–2.431	–1.816	–99	–	–1.915
Ertragssteuern	–13	–	–	–13	–3	–	–	–3
Konzernüberschuss	4.744	–1.630	617	3.731	2.666	163	254	3.083
Konzernergebnis je Aktie ¹⁾	0,34	–	–	0,27	0,19	–	–	0,22

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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	11.430	11.369	61	1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.350	2.308	42	2
Betriebs- und Nebenkosten, Erbbauzinsen	-3.443	-4.376	-933	-21
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-1.508	-1.319	189	14
Nettovermietungsergebnis	8.829	7.982	847	11
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.407	-1.206	201	17
Sonstige Erträge und Aufwendungen	-920	-135	785	581
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	3.272	-26	3.298	12.685
Betriebsergebnis	9.774	6.615	3.159	48
Nettozinsaufwand	-1.382	-2.130	-748	-35
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-3.635	-1.816	1.819	100
Ertragsteuern	-13	-3	10	317
Konzernüberschuss	4.744	2.666	2.078	78

Die Mieterträge lagen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit 11,4 Mio. € auf dem Vorjahresniveau. Das Nettovermietungsergebnis von 8,8 Mio. € war aufgrund des Abbaus von Leerstand, höheren Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten und gesunkener immobilien-spezifischer Aufwendungen um 0,8 Mio. € bzw. 11 % höher als der Vorjahreswert von 8,0 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen auf 1,4 Mio. € und lagen aufgrund gestiegener Kosten für Prüfungsleistungen und Personal (Abfindungszahlung) auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der Tochterunternehmen um 0,2 Mio. € bzw. 17 % über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Gewinn von 2,4 Mio. € um 2,5 Mio. € über dem Vorjahresverlust von 0,2 Mio. €.

Dementsprechend ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 9,8 Mio. € um 3,2 Mio. € bzw. 48 % höher war als der Vorjahreswert von 6,6 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand im Konzern reduzierte sich auf 1,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert von 2,1 Mio. € um 0,7 Mio. € bzw. um 35 %.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit einem Konzernüberschuss von 4,7 Mio. € ab (Vorjahr: 2,7 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 sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit 6,2 Mio. € um 1,2 Mio. € bzw. 24 % über dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis belief sich das bereinigte Konzernergebnis (FFO) auf 3,7 Mio. € und somit 0,6 Mio. € bzw. 19 % über dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien von rd. 14,03 Mio. Stück in den ersten sechs Monaten 2017, lagen die FFO bei 0,27 € nach 0,22 € im Vorjahr und somit 23 % über dem Vorjahreswert.

Finanzlage

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	361	-141
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	420	9.397
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6.141	-13.559
Veränderung der liquiden Mittel	-5,360	-4.303
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.776	16.028
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.416	11.725

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 0,4 Mio. € um 0,5 Mio. € über dem Vorjahresniveauabfluss von -0,1 Mio. €. Der Anstieg resultierte aus den Veränderungen bei Aktiva und Passiva von 1,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von 3,8 Mio. € und der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter von 3,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von 0,6 Mio. €. Bereinigt um die Veränderungen bei Aktiva und Passiva und der Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter wurde der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit mit 5,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 4,3 Mio. € um 0,8 Mio. € erhöht.

Cashflow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von 0,4 Mio. €. Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien mit Mittelzuflüssen von insgesamt 3,8 Mio. € (im Vorjahr von 11,8 Mio. €) und aktivierten Investitionen in Bestandsimmobilien von 3,3 Mio. €.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 6,1 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus der in der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 beschlossenen Auszahlung einer Dividende von 5,6 Mio. € sowie der Regeltilgung der Bankschulden von insgesamt 2,9 Mio. € und der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 2,3 Mio. € in Zusammenhang mit weiteren Investitionen in Eisenhüttenstadt (BBV 10).

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich gegenüber der Vergleichsperiode zum 30. 6. 2016 von 11,7 Mio. € um 0,3 Mio. € auf 11,4 Mio. € zum 30. 6. 2017 verringert.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2017 auf 318,9 Mio. € und lag somit 2,9 Mio. € unter dem Stand vom 31. Dezember 2016 (321,7 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 303,4 Mio. € entsprachen 95,1% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 296,9 Mio. € bzw. 92,3%). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 15,5 Mio. € bzw. 4,9% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 21,2 Mio. € bzw. 7,7%) bestanden mit 11,4 Mio. € zu 73,5% aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 4,1 Mio. € resultierten sie zu 26,5% aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten.

Passiva Das Vermögen war am 30. Juni 2017 mit 119,7 Mio. € zu 37,5% durch das auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital und mit 199,1 Mio. € zu 62,5% durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 61,9 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 in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 181,6 Mio. € bzw. auf 56,9% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 182,3 Mio. € bzw. 56,5%).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. Juni 2017 von insgesamt 293,3 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 61,9% (31. Dezember 2016: 62,7%).

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten des Konzerns

Kurzname Darlehensnehmer	Darlehensgeber	Valuta 30. 6. 2017 [T€]	Valuta 31. 12. 2016 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	- 7.000	-7.000	variabel	4,00 %	15. 2. 2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	-8.600	-8.800	2,55 %	-	30. 6. 2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ¹⁾	-5.586	-5.909	variabel	1,27 %	30. 6. 2019E
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-2.595	-2.636	1,55 %	-	30. 3. 2020
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-1.912	-1.943	1,69 %	-	30. 3. 2020
FVAG	Volksbank Mittweida eG ⁴⁾	-3.799	-3.913	2,25 %	-	1. 8. 2026
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG ²⁾	-1.798	-1.831	2,50 %	-	30. 9. 2017
IC 15	Sparkasse Südholstein	-7.156	-7.269	2,71 %	-	30. 1. 2018
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	-139	-139	0 %	-	-
BBV 02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. ³⁾	-942	-942	0 %	-	-
BBV 08	Unicredit Bank AG	-8.152	-8.556	variabel	2,60 %	30. 9. 2025E
BBV 10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	-22.714	-20.409	3,90 %	-	30. 11. 2019
BBV 10	Unicredit Bank AG	-22.624	-23.257	variabel	2,37 %	29. 3. 2018
BBV 10	Unicredit Bank AG	-7.193	-7.434	variabel	2,44 %	29. 3. 2018
BBV 14	DG Hypothekbank AG	-30.942	-31.642	1,38 %	-	31. 3. 2020E
Summe	Einzelabschlüsse	-131.152	-131.680	-	-	-

¹⁾ LTV 75 % // DSCR 120 %

²⁾ LTV 50 % // DSCR 120 %

³⁾ Zins- und tilgungsfrei gestellt aufgrund Abtretung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisanteils für das verkaufte Objekt Erlangen

⁴⁾ LTV 52 % // Mindestjahresnettokaltmiete von 588.000,00 €

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 30. Juni 2017; 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.

Der erforderliche Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR-Quote) für die grundpfandrechlich besicherten Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG beträgt 120 % der Summe aus Zins und Tilgung. Das Verhältnis von Darlehensvaluta und Marktwert der Immobilien (LTV-Ratio) beträgt maximal 50 % bzw. 75 %. Beide Bedingungen wurden zum letzten Überprüfungszeitpunkt eingehalten.

Die LTV-Vorgabe für das grundpfandrechlich besicherte Darlehen auf das Beleihungsobjekt in Neubrandenburg bei der Volksbank Mittweida eG beträgt 52 % des von der Bank ermittelten Beleihungswertes. Bei Überschreitungen sind u.a. zusätzliche Sicherheiten zu stellen bzw. innerhalb von sechs Monaten Sondertilgungen zu leisten, bis die LTV-Vorgabe wieder erreicht ist. Die Bedingung wurde zum letzten Überprüfungszeitpunkt eingehalten. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltmiete in Höhe von 588.000 € einzuhalten. Die Bedingungen wurden zum letzten Überprüfungszeitpunkt eingehalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscap) abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 80,6 Mio. € (Vorjahr: 79,5 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 50,6 Mio. € rund 38,5 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr 50,6 Mio. € bzw. 38,4 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,6 % p.a.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 20,6 Monate.

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 30. Juni 2017 mit 131,2 Mio. € auf 41 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 131,7 Mio. € bzw. 41 %). Davon waren 9,3 Mio. € bzw. 7 % kurzfristig (31. Dezember 2016: 9,3 Mio. € bzw. 7 %).

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien des Konzerns ergab sich zum 30. Juni 2017 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 119,7 Mio. € gegenüber 120,6 Mio. € zum 31. Dezember 2016.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnete sich somit ein NAV von 8,53 € je Aktie nach 8,60 € am 31. Dezember 2016. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen.

Bilanzieller NAV / EPRA-NAV		
in T€	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	293.310	290.542
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	22.657	27.322
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-61.924	-61.708
Finanzverbindlichkeiten	-131.152	-131.678
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.169	-3.888
Net Asset Value	119.722	120.590
Net Asset Value je Aktie in € ¹⁾	8,53	8,60

¹⁾ Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien: 14.029.013

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 2016 der Fair Value REIT-AG ausführlich beschrieben.

Der Vorstand erwartet weiterhin für das Geschäftsjahr 2017 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Prognosebericht

Der Vorstand bekräftigt weiterhin die im Geschäftsbericht für 2016 abgegebene Prognose und rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbeteiligungsanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (EPRA-Ergebnis/FFO) im Jahr 2017 vor Minderheitsanteilen von 9,6 Mio. € bis 10,2 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 6,1 Mio. € bis 6,4 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,43 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 55 % bis 57 % der FFO.

Gräfelfing, 8. August 2017

Fair Value REIT-AG



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	74	75
Sachanlagen	4	62	62
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	293.310	286.942
Sonstige Forderungen	6	9.931	9.828
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		303.377	296.907
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.826	2.578
Ertragsteuerforderungen		3	5
Sonstige Forderungen	6	2.247	1.878
Liquide Mittel	8	11.416	16.776
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		15.492	21.237
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7	–	3.600
Aktiva, gesamt		318.869	321.744
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		–22	–22
Verlustvortrag		–7.724	–6.856
Eigene Anteile		–398	–398
Eigenkapital, gesamt	9	119.722	120.590
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		61.924	61.708
Finanzverbindlichkeiten	10	121.907	122.405
Sonstige Verbindlichkeiten		408	884
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		184.239	184.997
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		316	645
Finanzverbindlichkeiten	10	9.245	9.275
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.586	3.233
Sonstige Verbindlichkeiten		2.761	3.004
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		14.908	16.157
Passiva, gesamt		318.869	321.744

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Mieterträge		11.430	11.369
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.350	2.308
Erbbauszinsen		–2	–2
Betriebs- und Nebenkosten	11	–3.441	–4.374
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	11	–1.508	–1.319
Nettovermietungsergebnis		8.829	7.982
Allgemeine Verwaltungskosten	12	–1.407	–1.206
Sonstige betriebliche Erträge		113	175
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–1.033	–310
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		–920	–135
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		3.800	12.275
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–3.818	–12.275
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		–18	–
Bewertungsgewinne		3.658	20
Bewertungsverluste		–368	–46
Bewertungsergebnis	5	3.290	–26
Betriebsergebnis		9.774	6.615
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–3.635	–1.816
Nettozinsaufwand	13	–1.382	–2.130
Finanzergebnis		–5.017	–3.946
Konzernergebnis vor Steuern		4.757	2.669
Ertragsteuern		–13	–3
Konzernergebnis nach Steuern		4.744	2.666

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Konzernüberschuss	4.744	2.666
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	–	–
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–	–
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–
Gesamtergebnis	4.744	2.666

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 2016	14.029.013	28.221	99.729	–398	–16	–10.258	117.278
Eigenkapitalinstrument	–	–	–84	–	–	–	–84
Dividende	–	–	–	–	–	–3.507	–3.507
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	6.909	6.909
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	–6	–	–6
Stand am 31. Dezember 2016	14.029.013	28.221	99.645	–398	–22	–6.856	120.590
Stand am 1. Januar 2017	14.029.013	28.221	99.645	–398	–22	–6.856	120.590
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	4.744	4.744
Dividende	–	–	–	–	–	–5.612	–5.612
Stand am 30. Juni 2017	14.029.013	28.221	99.645	–398	–22	–7.724	119.722

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Konzernüberschuss	4.744	2.666
Zinsaufwendungen	1.582	2.165
Zinsertrag	-200	-35
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	3	1
Bewertungsergebnis	-3.290	26
Kosten der Finanzierung	-	20
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	1	-10
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.635	1.816
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-3.318	-627
Zinsausgaben	-1.549	-2.489
Zinseinnahmen	200	116
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	752	706
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	-471	-1.528
(Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen	-329	-192
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-647	-1.363
(Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-752	-1.413
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	361	-141
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen	-101	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.277	-2.878
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	3.800	12.275
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-2	-
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	420	9.397
Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	-	20
Aufnahme von Finanzschulden	2.329	9.000
Rückzahlung von Bankschulden	-2.858	-22.489
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe	-	-90
Dividendenzahlungen	-5.612	-
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6.141	-13.559
Veränderung der liquiden Mittel	-5.360	-4.303
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	16.776	16.028
Liquide Mittel am Ende der Periode	11.416	11.725

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 die Würmstr. 13a in 82166 Gräfelfing.

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 8 (31. Dezember 2016: 8) 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 Konzernabschluss 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 2016 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 und der Eigenkapitalveränderungsrechnung die Zahlen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2017 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30. 6. 2017	Anteil zum 31. 12. 2016
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
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC07“)	78,16	78,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV06“)	62,23	62,23
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV08“)	58,22	58,22
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“)	51,01	51,01
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	48,17	48,17
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	45,92	45,16
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	42,02	42,02

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

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€ 74 vorgenommen.

(4) Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen aus Betriebs- und Geschäftsausstattung bei der Fair Value REIT-AG sowie Gebäudeausstattungen in einzelnen Tochterunternehmen. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 10 Jahren. Den laufenden Abschreibungen in Berichtszeitraum in Höhe von T€ 2 stehen Zugänge in Höhe von T€ 2 gegenüber.

(5) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2017	65.608	269.458	335.066
Zugänge	–	–	–
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	3.288	3.288
Abgänge	–	–	–
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	–265	–	–265
Stand am 30. Juni 2017	65.343	272.746	338.089
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2017	–958	–47.166	–48.124
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	55	–	55
Aufwertungen	120	3.538	3.658
Abwertungen	–150	–218	–368
Abgänge	–	–	–
Stand am 30. Juni 2017	–933	–43.846	–44.779
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2017	64.650	222.292	286.942
Stand am 30. Juni 2017	64.410	228.900	293.310

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden grundsätzlich die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 30. Juni 2017 ermittelten Werte übernommen.

Infolge der Um- und Ausbaumaßnahmen bei den Objekten Zittau (BBV08; T€ 314) und Eisenhüttenstadt (BBV10; T€ 2.974) wurden T€ 3.288 auf diesen Objekten werterhöhend zugeschrieben.

Unter Berücksichtigung der Zuschreibungen infolge der Aus- und Umbaumaßnahmen ergaben sich aus den Wertgutachten weitere Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.658 sowie Abschreibungen in Höhe von T€ 368.

Zum Stand 30. Juni 2017 handelt es sich um insgesamt 31 Objekte, wobei 28 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen.

Das Objekt Geschendorf (Direktbesitz) wurde mit Kaufvertrag vom 23. Februar 2017 veräußert und in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenstände umgegliedert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 20. Mai 2017.

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

Sonstige Vermögenswerte (langfristig)		
in T€	30.6.2017	31.12.2016
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	9.922	9.822
Sonstige	9	6
Sonstige Vermögenswerte (langfristig), gesamt	9.931	9.828

Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)		
in T€	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Finanzielle Vermögenswerte		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.361	1.361
Forderung Auseinandersetzungsguthaben BBV09	430	332
Übrige	297	136
Hinterlegte Sicherheit	–	–
Treuhandkonten	158	7
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	2.247	1.836
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	–	42
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	–	42
Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig), gesamt	2.247	1.878

Bei den sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig) erhöhen sich die finanziellen Vermögenswerte um T€ 369 gegenüber dem 31. Dezember 2016. Hauptursache hierfür sind die laufenden Zinsforderungen aus Auseinandersetzungsguthaben sowie der Ausweis einer Forderung aus bereits beschlossenen Ausschüttungen. Kompensiert wird der Anstieg durch die Umgliederung einer Teilforderung am Auseinandersetzungsguthaben gegenüber der BBV09 in die langfristigen Vermögensgegenstände. Ursprünglich sollte ein Teilbetrag von T€ 1.002 im Jahr 2017 gezahlt werden. Laut Absprache mit der die BBV09 finanzierenden Bayerischen Landesbank wurde in einem 1. Nachtrag zur Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung festgelegt, dass Zahlungen auf das Auseinandersetzungsguthaben frühestens zum 31. Oktober 2018 erfolgen.

(7) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30. 6. 2017	31. 12. 2016
Objekt Krefeld („BBV06“)	–	3.600
	–	3.600

Das Objekt Krefeld (BBV06) wurde mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten trat nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 6. Februar 2017 zum 7. Februar 2017 ein.

(8) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung. Der wesentliche Abgang im Berichtszeitraum betrifft die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von T€ 5.612 am 08. Juni 2017. Im Vorjahr erfolgte die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2015 erst im dritten Quartal am 05. Juli 2016.

Bei dem Tochterunternehmen BBV 10 sind Kontokorrentguthaben an eine kreditgebende Bank in Höhe von T€ 1.000 (Vorjahr T€ 1.000) verpfändet.

(9) Eigenkapital

Die Hauptversammlung am 02. Juni 2017 hat auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 0,40 (2015: € 0,25) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31.12.2016 in Höhe von € 556.619,32 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 5.611.605,20 entspricht rund 91 % des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 Abs. 1 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

(10) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 131.152 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 (T€ 131.680) um T€ 528 vermindert. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2016	122.405
Sondertilgung FV AG	-152
Zunahme BBV 10	2.329
Verschiebung Fristigkeit	-2.676
Stand am 30. Juni 2017	121.907

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2016	9.275
planmäßige Tilgung FV AG	-557
planmäßige Tilgung Tochterunternehmen	-2.148
Verschiebung Fristigkeit	2.676
Stand am 30. Juni 2017	9.245

Den planmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 2.705 steht die Auszahlung weiterer Teilbeträge des Darlehens bei der Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G. (BBV 10) gegenüber. Die Sondertilgung erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes Geschendorf (Fair Value AG).

(11) Immobilienspezifische Aufwendungen

in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Energiekosten und Wasserverbrauch	1.083	1.254
Grundsteuern	424	493
Kosten der Objektverwaltung	371	261
Gartenpflege/Reinigung	314	302
Wartung und Betrieb technische Anlagen	222	300
Versicherungen	214	234
Kosten Hausmeister	200	157
Bewachung	158	156
Sonstige Objektkosten	127	274
Gebäudereinigung	109	175
Straßenreinigung/Müllabfuhr	75	–
Nicht anrechenbare Vorsteuer	74	251
Werbe- und Repräsentationskosten	38	45
Sonstige Betriebskosten	30	61
Übrige	2	23
Geschäftsbesorgungsgebühren	–	348
Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen	–	35
Betriebskosten und Nebenkosten	3.441	4.369
Instandhaltungskosten	1.143	579
Kosten der Vermietung	212	498
Technische Gebäudeunterhaltung	153	242
Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen	1.508	1.319
Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt	4.949	5.693

(12) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.6.2017	1.1.–30.6.2016
Personalkosten	342	159
Fondsverwaltung	253	72
Nicht abziehbare Vorsteuer	152	127
Treuhandgebühren	132	135
Prüfungskosten	108	121
Rechnungswesen	98	81
Rechts- und Beratungskosten	80	254
Wertgutachten	59	41
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	51	112
Bürokosten	48	38
Übrige	38	29
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	34	24
Reise- und Kfz-Kosten	12	13
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.407	1.206

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 755 (54%), im Vorjahr T€ 759 (63%), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 652 (46%), im Vorjahr T€ 447 (37%).

(13) Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.382 (2016: T€ 2.130) betreffen die Zinszahlungen im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten.

(14) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1. 1. – 30. 6. 2017		1. 1. – 30. 6. 2016	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.052	1.836	3.015	1.950
Tochterunternehmen	10.728	8.658	10.660	5.270
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	13.780	10.494	13.675	7.220
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–734	–	–608
Nettozinsaufwand	–	–1.382	–	–2.130
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–3.635	–	–1.816
Konzernergebnis	–	4.744	–	2.666

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2017

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.616	385	307	–	1.032
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	436	167	219	–	168
Segmentumsätze	3.052	552	526	–	1.200
Betriebskosten und Nebenkosten	–702	–183	–186	4	–174
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen	–485	–61	–46	–12	–84
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–38	–28	–25	–	–117
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	57	–34	–22	4	–33
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–18	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	120	100	–	–	–
Bewertungsverluste	–150	–	–130	–	–10
Segmentergebnis	1.836	346	117	–4	782
Zentrale Verwaltungskosten	–717	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.462	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–113	–	–23	–	–98
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss	2.468	346	94	–4	684

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	–	34	1.143	3.501	2.414	8.816	–2	11.430
	–	40	81	648	589	1.912	–	2.348
	–	74	1.224	4.149	3.003	10.728	–2	13.778
	–	–53	–255	–1.210	–683	–2.740	1	–3.441
	–	–8	–26	–559	–239	–1.035	12	–1.508
	–13	–97	–82	–174	–178	–714	–3	–755
	–	–181	–186	–464	16	–900	–12	–855
	–	–	–	–	–	–	–	–18
	–	–	–	1.158	2.280	3.538	–	3.658
	–	–	–15	–63	–	–218	–	–368
	–13	–265	660	2.837	4.199	8.658	–4	10.490
	–	–	–	–	–	–	–	–717
	–	–	–	–	–	–	–1.462	–
	–	–	–110	–820	–218	–1.269	–	–1.382
	–	–	–	–	–	–	–3.635	–3.635
	–	–	–	–	–	–	–13	–13
	–13	–265	550	2.017	3.981	7.389	–5.114	4.744

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 immobiliespezifische 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	-	-	-	-
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

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 2017

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	42	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.410	9.240	7.350	–	25.590
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341	41	135	67	30
Ertragsteuerforderungen	3	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.598	–	33	88	84
Liquide Mittel	2.623	329	1.071	37	838
Zwischensumme Segmentvermögen	81.017	9.610	8.613	192	26.542
Anteile an Tochterunternehmen	65.711	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	146.728	9.610	8.613	192	26.542
Rückstellungen	–156	–7	–11	–7	–22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–363	–40	–26	–	–109
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.350	–109	–28	–84	–48
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.869	–156	–65	–91	–179
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–29.493	–	–1.797	–	–7.156
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.362	–156	–1.862	–91	–7.335
Nettovermögen zum 30. Juni 2017	115.366	9.454	6.751	101	19.207
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–28.374	–	–	–	–6.929
kurz	–1.119	–	–1.797	–	–227
Finanzverbindlichkeiten	–29.493	–	–1.797	–	–7.156

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	-	-	-	24	70	136
	-	-	30.300	82.870	73.550	228.900	-	293.310
	-	59	6	868	279	1.485	-	1.826
	-	-	-	-	-	-	-	3
	1.361	55	34	29	88	1.772	-3.192	12.178
	10	1.580	1.557	1.362	1.927	8.711	82	11.416
	1.371	1.694	31.897	85.129	75.844	240.892	-3.040	318.869
	-	-	-	-	-	-	-65.711	-
	1.371	1.694	31.897	85.129	75.844	240.892	-68.751	318.869
	-8	-33	-10	-12	-27	-137	-23	-316
	-8	-59	-640	-1.261	-70	-2.213	-10	-2.586
	-26	-168	-384	-1.035	-360	-2.242	423	-3.169
	-42	-260	-1.034	-2.308	-457	-4.592	390	-6.071
	-	-	-	-	-	-	-61.924	-61.924
	-1.081	-	-8.152	-55.531	-30.942	-104.659	3.000	-131.152
	-1.123	-260	-9.186	-57.839	-31.399	-109.251	-58.534	-199.147
	248	1.434	22.711	27.290	44.445	131.641	-127.285	119.722
	-	-	-7.344	-52.518	-29.742	-96.533	3.000	-121.907
	-1.081	-	-808	-3.013	-1.200	-8.126	-	-9.245
	-1.081	-	-8.152	-55.531	-30.942	-104.659	3.000	-131.152

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2016

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	43	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.650	9.140	7.480	–	25.600
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	481	190	108	69	62
Ertragsteuerforderungen	5	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.464	–	13	87	69
Liquide Mittel	3.922	26	938	44	1.290
Zwischensumme Segmentvermögen	81.565	9.356	8.563	200	27.021
Anteile an Tochterunternehmen	68.766	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	150.331	9.356	8.563	200	27.021
Rückstellungen	–447	–11	–9	–9	–20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–179	–69	–43	–3	–85
Sonstige Verbindlichkeiten	–994	–4	–23	–83	–38
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.620	–84	–75	–95	–143
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.821	–134	–1.906	–95	–7.412
Nettovermögen zum 31. Dezember 2016	118.510	9.222	6.657	105	19.609
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	–29.086	–	–	–	–7.042
kurz	–1.115	–50	–1.831	–	–227
Finanzverbindlichkeiten	–30.201	–50	–1.831	–	–7.269

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	-	-	-	24	70	137
	-	-	30.000	78.802	71.270	222.292	-	286.942
	-	3.600	-	-	-	3.600	-	3.600
	-	123	29	1.198	318	2.097	-	2.578
	-	-	-	-	-	-	-	5
	1.361	47	16	30	66	1.689	-2.447	11.706
	27	3.483	2.531	1.193	3.231	12.763	91	16.776
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-2.286	321.744
	-	-	-	-	-	-	-68.766	-
	1.388	7.253	32.576	81.223	74.885	242.465	-71.052	321.744
	-8	-33	-33	-24	-28	-175	-23	-645
	-8	-179	-1.344	-1.224	-92	-3.047	-7	-3.233
	-30	-275	-482	-1.402	-993	-3.330	436	-3.888
	-46	-487	-1.859	-2.650	-1.113	-6.552	406	-7.766
	-	-	-	-	-	-	-61.708	-61.708
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-1.127	-487	-10.415	-55.950	-32.755	-110.281	-59.052	-201.154
	-1.135	-520	-10.448	-55.974	-32.783	-65.267	-130.104	120.590
	-	-	-7.748	-50.287	-30.442	-95.519	2.200	-122.405
	-1.081	-	-808	-3.013	-1.200	-8.210	50	-9.275
	-1.081	-	-8.556	-53.300	-31.642	-103.729	2.250	-131.680

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.

Gräfelfing, 8. August 2017

Fair Value REIT-AG



Patrick Kaiser

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.

Gräfelfing, 8. August 2017

Fair Value REIT-AG



Patrick Kaiser

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Im ersten Halbjahr 2017 zeigten sich die Kurse an den deutschen Aktienmärkten in guter Verfassung. Unter anderem hatten robuste Konjunkturdaten die Stimmung an den Börsen aufgehellt. Der Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen Unternehmen umfasst, stieg in den ersten sechs Monaten um rund 7,4 %. Auch der Nebenwerteindex MDAX und der Kleinwerteindex SDAX konnten deutlich zulegen und ein Plus von 10,2 % bzw. 13,9 % im ersten Halbjahr aufweisen.

Weit stärkere Kursaufschläge verbuchte die Aktie der Fair Value REIT-AG im Berichtszeitraum. Auf Halbjahressicht stieg der Aktienkurs um knapp 27 % und ging am 30. Juni 2017 mit 8,00 € aus dem Handel. Unterstützt wurde die Kursentwicklung vom positiven Marktumfeld und der guten Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Nachdem die Aktie direkt zu Jahresbeginn, am 2. Januar 2017, den tiefsten Schlusskurs im elektronischen Handelssystem XETRA mit 6,50 € markierte, konnten im weiteren Halbjahresverlauf deutliche Kursgewinne erzielt werden. Am 30. Mai 2017 verbuchte die Aktie den höchsten XETRA-Schlussstand im ersten Halbjahr 2017 mit 8,20 €.

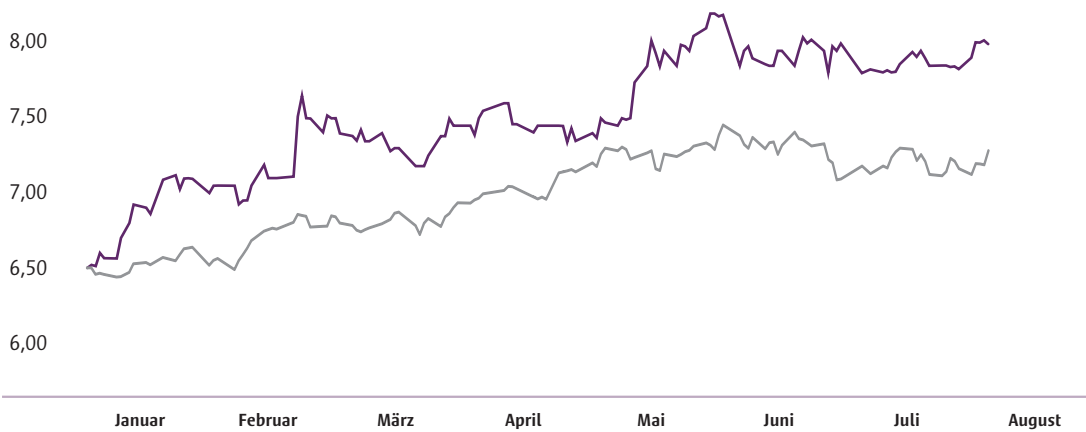
Die Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 2. Juni 2017 in München statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden von den anwesenden Aktionären mit einer Mehrheit von mindestens 99,75 % gebilligt. Es wurde unter anderem die Auszahlung einer Dividende von 0,40 € je dividendenberechtigter Aktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Dies ist deutlich höher als die 0,25 € je Aktie, die für das Geschäftsjahr 2015 ausgeschüttet worden waren.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar 2017 bis 4. August 2017

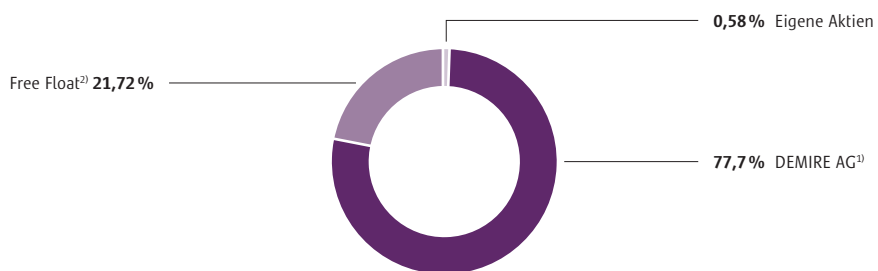
in €

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



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 30. Juni 2017



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 2017

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 2017 (XETRA)	8,20 €/6,50 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2017 (XETRA)	113 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart, Tradegate
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	
9. November 2017	Quartalsmitteilung 1.–3. Quartal 2017
November 2017	Präsentation Deutsches Eigenkapitalforum 2017 in Frankfurt am Main

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. August 2017

Vorstand

Patrick Kaiser

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.