

Quartalsmitteilung 1. bis 3. Quartal 2017



fair value
REIT

| Kennzahlen Fair Value-Konzern | | | |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Umsatz- und Ertragslage | | 1.1. – 30.9.2017 | 1.1. – 30.9.2016 |
| Mieterträge | in T€ | 17.037 | 17.145 |
| Nettommieterträge | in T€ | 12.643 | 11.606 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | in T€ | 14.965 | 10.586 |
| Konzernüberschuss | in T€ | 7.392 | 4.524 |
| Ergebnis je Aktie | in € | 0,53 | 0,32 |
| Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO | in T€ | 5.306 | 4.440 |
| EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie | in € | 0,38 | 0,31 |
| Vermögens- und Kapitalstruktur | | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
| Langfristiges Vermögen | in T€ | 296.459 | 296.907 |
| Kurzfristiges Vermögen | in T€ | 15.313 | 21.237 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | in T€ | 9.240 | 3.600 |
| Bilanzsumme | in T€ | 321.012 | 321.744 |
| Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) | in T€ | 122.370 | 120.590 |
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | in % | 38,1 | 37,5 |
| Unbewegliches Vermögen | in T€ | 295.634 | 290.542 |
| Eigenkapital gem. § 15 REITG | in T€ | 186.157 | 182.298 |
| Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) | in % | 63,0 | 62,7 |
| Immobilienportfolio | | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
| Anzahl der Immobilien | Anzahl | 31 | 33 |
| Marktwerte der Immobilien ¹⁾ | in Mio. € | 296 | 291 |
| Vertragsmiete p.a. | in Mio. € | 22,2 | 21,8 |
| Potenzialmiete p.a. | in Mio. € | 24,5 | 24,0 |
| Vermietungsstand | in % | 90,6 | 90,6 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | Jahre | 5,2 | 5,2 |
| Vertragsmietrendite vor Kosten | in % | 7,5 | 7,5 |

¹⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 30. September 2017

| Weitere Kennzahlen | | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------|------------------|-------------------|
| In Umlauf befindliche Aktien | Anzahl | 14.029.013 | 14.029.013 |
| Bilanzieller Net Asset Value je Aktie | in € | 8,72 | 8,60 |
| EPRA-NAV je Aktie | in € | 8,72 | 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 hat auch im dritten Quartal 2017 seine operative Stärke weiter ausgebaut. Wir sind davon überzeugt, dass der positive Trend auch im Gesamtjahr weiter Bestand hat.

Alle wichtigen Ergebniskennzahlen wurden in den ersten neun Monaten 2017 gegenüber der Vorjahresperiode deutlich verbessert: Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg auf 15 Mio. € nach 10,6 Mio. € im Vorjahr, der Konzernüberschuss wurde mit rd. 7,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,5 Mio. € deutlich gesteigert und die Funds from Operations (FFO) nach Minderheitsanteilen stiegen um 21 % auf 5,3 Mio. € gegenüber 4,4 Mio. € im Vorjahr.

Durch aktives Asset Management hat der Fair Value-Konzern das Immobilienportfolio, welches aktuell aus 31 Objekten mit einem Marktwert von rund 296 Mio. € besteht, im dritten Quartal weiter optimiert. Trotz der Objektverkäufe in der Vergangenheit konnten wir die Mieterträge mit 17,0 Mio. € nahezu auf das Vorjahresniveau von ebenfalls 17,1 Mio. € angleichen und unser Nettovermietungsergebnis entsprechend gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 11,6 Mio. € auf 12,6 Mio. € steigern. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) blieb mit 5,2 Jahren zum 30. September 2017 als auch der Vermietungsstand mit 90,6 % gegenüber dem 31. Dezember 2016 unverändert. Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für bisher leerstehende Flächen, die demnächst an Mieter übergeben werden, liegt der Vermietungsstand bei 91,8 %.

Gestiegen ist das bilanzielle Eigenkapital im Fair Value-Konzern von 120,6 Mio. € zum 31. Dezember 2016 auf 122,4 Mio. € zum 30. September 2017. Somit ergibt sich ein auf 8,72 € gestiegener Net Asset Value (NAV) je Aktie gegenüber 8,60 € zum 31. Dezember 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote von 63,0 % des unbeweglichen Vermögens lag zum Stichtag leicht über den 62,7 % zum 31. Dezember 2016.

Herr Hon. Prof. Andreas Steyer hat sein Aufsichtsratsmandat unter Wahrung der satzungsmäßigen Niederlegungsfrist mit Wirkung zum Ablauf des 4. Septembers 2017 niedergelegt. Herr Steyer gehörte dem Gremium seit März 2016 an. Unser Dank gilt ihm für die wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Als Nachfolger wurde Herr Frank Hölzle bestellt. Er ist bereits seit dem 14. Februar 2017 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

Für das Gesamtjahr 2017 bestätigen wir unverändert unsere Prognose und erwarten auf Basis des Bestandsportfolios und bei gleichbleibendem 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 0,25 € je Aktie an.

Gräfelfing, 7. November 2017



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzernzwischenlagebericht

Verkürzter Konzernzwischenlagebericht zum 30. September 2017

Bestandsportfolio

Zum 30. September 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 296 Mio. € (31. Dezember 2016: 291 Mio. €) entsprechen den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13.

Der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 30. September 2017 mit 90,6 % auf dem Niveau vom 31. Dezember 2016 (90,6 %). Zum 30. September 2017 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge 5,2 Jahre, ebenfalls identisch mit dem Stand zum 31. Dezember 2016.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag am 30. September 2017 bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, deren Übergabe an die Mieter noch aussteht, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. September 2017 bei 22,5 Mio. € bzw. 91,8 % der Potenzialmieten liegen.

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

Immobilienvermögen des Fair Value-Konzerns zum 30. September 2017

| | Grundstücks- fläche [m ²] | Gesamt- mietfläche [m ²] | Annualisierte Vertrags- miete [T€] | Marktwert 30.9.2017 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 | 72.399 | 5.145 | 64.460 | 95,7 | 6,2 | 8,0 | 100 |
| Segment Tochter- unternehmen | 314.134 | 177.084 | 17.050 | 231.174 | 89,1 | 4,9 | 7,4 | 51 |
| Gesamt Bestandsportfolio | 390.435 | 249.483 | 22.195 | 295.634 | 90,6 | 5,2 | 7,5 | 62 |

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt an Main, zum 30.09.2017

²⁾ ertragsgewichtet

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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | 1.1.–30.9.2016 | Veränderung | |
|--|----------------|----------------|--------------|-----------|
| | | | in T€ | in % |
| Mieterträge | 17.037 | 17.145 | -108 | -1 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 3.544 | 3.474 | 70 | 2 |
| Betriebs- und Nebenkosten | -5.813 | -6.429 | -616 | 10 |
| Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen | -2.125 | -2.584 | -459 | 18 |
| Nettovermietungsergebnis | 12.643 | 11.606 | 1.037 | 9 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -2.139 | -1.697 | 442 | 26 |
| Sonstige Erträge und Aufwendungen | -808 | -102 | 706 | 692 |
| Veräußerungs- und Bewertungsergebnis | 5.269 | 779 | 4.490 | 576 |
| Betriebsergebnis | 14.965 | 10.586 | 4.379 | 41 |
| Nettozinsaufwand | -2.054 | -2.948 | -894 | -30 |
| Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter | -5.503 | -3.110 | -2.393 | 77 |
| Ertragsteuern | -16 | -4 | 12 | 300 |
| Konzernüberschuss | 7.392 | 4.524 | 2.868 | 63 |

Die Mieterträge lagen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit 17,03 Mio. € aufgrund zwischenzeitlicher Objektverkäufe um rund 1% unter dem Vorjahresniveau (17,2 Mio. €). Das Nettovermietungsergebnis von 12,6 Mio. € war aufgrund des Abbaus von Leerstand, höherer Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten und gesunkener immobilisenspezifischer Aufwendungen um 1,0 Mio. € bzw. 9% höher als der Vorjahreswert von 11,6 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen auf 2,1 Mio. € und lagen aufgrund gestiegener Kosten für Prüfungsleistungen und Personal auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der Tochterunternehmen um 0,4 Mio. € bzw. 26% über dem Vorjahreswert von 1,7 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Gewinn von 4,5 Mio. € um 3,8 Mio. € über dem Vorjahresgewinn von 0,7 Mio. €.

Dementsprechend ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 15,0 Mio. € um 4,4 Mio. € bzw. 41% höher war als der Vorjahreswert von 10,6 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand im Konzern unterschritt mit 2,1 Mio. € den Vorjahreswert von 3,0 Mio. € um 0,9 Mio. € bzw. um 30%.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2017 mit einem Konzernüberschuss von 7,4 Mio. € ab (Vorjahr: 4,5 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 8,6 Mio. € um 1,3 Mio. € bzw. 18 % über dem Vorjahreswert von 7,3 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis beliefen sich das bereinigte Konzernergebnis (FFO) auf gerundet 5,3 Mio. € und somit 0,9 Mio. € bzw. 21 % über dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien von rd. 14,03 Mio. Stück in den ersten neun Monaten 2017, lagen die FFO bei 0,38 € nach 0,31 € im Vorjahr und somit 23 % deutlich über dem Vorjahreswert.

| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | | | | 1.1.–30.9.2016 | | | |
|--|----------------------------|---|--------------|----------------------------------|----------------------------|---|-------------------------------|----------------------------------|
| | gemäß Konzern-GuV-Rechnung | Bereinigung von Sondereffekten | | bereinigtes Konzern-GuV-Rechnung | gemäß Konzern-GuV-Rechnung | Bereinigung von Sondereffekten | | bereinigtes Konzern-GuV-Rechnung |
| | | Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse | Sonstige | | | Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse | Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps | |
| Mieterträge | 17.037 | – | – | 17.037 | 17.145 | – | – | 17.145 |
| Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten | -2.271 | – | – | -2.271 | -2.961 | – | – | -2.961 |
| Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen | -2.123 | – | – | -2.123 | -2.578 | – | – | -2.578 |
| Nettovermietungsergebnis | 12.643 | – | – | 12.643 | 11.606 | – | – | 11.606 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -2.139 | – | 118 | -2.021 | -1.697 | – | – | -1.697 |
| Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen | -808 | – | 968 | 160 | -102 | 236 | – | 134 |
| Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien | -109 | – | – | -109 | – | – | – | – |
| Bewertungsergebnis | 5.378 | -5.378 | – | – | 779 | -779 | – | – |
| Betriebsergebnis | 14.965 | -5.378 | 1.086 | 10.673 | 10.586 | -543 | – | 10.043 |
| Nettozinsaufwand | -2.054 | – | – | -2.054 | -2.948 | – | 254 | -2.694 |
| Ergebnis vor Minderheitsanteilen | 12.911 | -5.378 | 1.086 | 8.619 | 7.638 | -543 | 254 | 7.349 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | -5.503 | 2.662 | -456 | -3.297 | -3.110 | 205 | – | -2.905 |
| Ertragssteuern | -16 | – | – | -16 | -4 | – | – | -4 |
| Konzernüberschuss | 7.392 | -2.716 | 630 | 5.306 | 4.524 | -338 | 254 | 4.440 |
| Konzernergebnis je Aktie ¹⁾ | 0,53 | – | – | 0,38 | 0,32 | – | – | 0,31 |

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

Finanzlage

| Liquide Mittel | | |
|--|----------------|----------------|
| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | 1.1.–30.9.2016 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit | 2.310 | 2.165 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit | 178 | 9.024 |
| Mittelzufluss/- abfluss aus Finanzierungstätigkeit | -7.612 | -14.786 |
| Veränderung des Konsolidierungskreises | – | – |
| Veränderung der liquiden Mittel | 5.124 | -3.597 |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 16.776 | 16.028 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 11.652 | 12.431 |

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 2,3 Mio. € um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 2,2 Mio. €. Der Anstieg resultierte zu einem aus den Veränderungen bei Aktiva und Passiva von -1,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von -3,0 Mio. € und den Ausschüttungen an Minderheitsgesellschaftern von -3,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr -1,4 Mio. €. Bereinigt um die Veränderungen bei Aktiva und Passiva und die Ausschüttungen an Minderheitsgesellschaftern wurde der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit mit 7,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 6,7 Mio. € um 0,9 Mio. € erhöht.

Cashflow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von 0,2 Mio. €. Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien mit Mittelzuflüssen von insgesamt 3,8 Mio. € (im Vorjahr von 12,3 Mio. €) und aktivierten Investitionen in Bestandsimmobilien von 3,5 Mio. €.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 7,6 Mio. € resultierte im Wesentlichen durch die in der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 beschlossene Auszahlung einer Dividende von 5,6 Mio. € sowie die Regeltilgung der Bankschulden von insgesamt 4,3 Mio. € und die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 2,3 Mio. € in Zusammenhang weiterer Investitionen in Eisenhüttenstadt (BBV 10).

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 0,8 Mio. € auf 11,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 12,4 Mio. €, insbesondere durch die hohe Dividendenzahlung, nur leicht verringert.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2017 auf 321,0 Mio. € und lag somit weiterhin auf dem Stand vom 31. Dezember 2016 (321,7 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 296,5 Mio. € entsprachen 92 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 296,9 Mio. € bzw. 92 %). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 15,3 Mio. € bzw. 5 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 21,2 Mio. € bzw. 7 %) bestanden mit 11,7 Mio. € zu 76 % aus liquiden

Mitteln. Mit insgesamt 3,6 Mio. € resultierten sie zu 14,9% aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte waren mit 9,2 Mio. € bzw. 2,9% in der Bilanzsumme enthalten (31. Dezember 2016: 3,6 Mio. € bzw. 1,1%). Hierbei handelt es sich um den Verkauf einer Büroimmobilie des Tochterunternehmens IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG (IC07) in Teltow, Brandenburg.

Passiva Das Vermögen war am 30. September 2017 mit 122,4 Mio. € zu 38% durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 199,5 Mio. € zu 62% durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 63,8 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 der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 186,2 Mio. € bzw. auf 58% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 182,3 Mio. € bzw. 56,5%).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. September 2017 von insgesamt 295,6 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 63,0% (31. Dezember 2016: 62,7%).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 30. September 2017 mit 129,7 Mio. € auf 40% der Bilanzsumme (31. Dezember 2016: 131,7 Mio. € bzw. 41%). Davon waren 9,5 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. September 2017 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 122,4 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 8,72 € je Aktie nach 8,60 € am 31. Dezember 2016. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen.

| Bilanzieller NAV | | |
|---|----------------|----------------|
| in T€ | 30. 9. 2017 | 31. 12. 2016 |
| Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene) | 295.634 | 290.542 |
| Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva | 22.811 | 27.322 |
| Anteile von Minderheitsgesellschaftern | - 63.787 | - 61.708 |
| Finanzverbindlichkeiten | - 129.682 | - 131.678 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | - 2.606 | - 3.888 |
| Net Asset Value | 122.370 | 120.590 |
| Net Asset Value je Aktie | 8,72 | 8,60 |

Nachtragsbericht

Nachdem Herr Hon. Prof. Andreas Steyer sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied der Fair Value REIT-AG unter Wahrung der satzungsmäßigen Niederlegungsfrist mit Wirkung zum Ablauf des 4. September 2017 niedergelegt hatte und Herr Frank Hölzle zwischenzeitlich durch das Amtsgericht München (Registergericht) zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt wurde, haben darüber hinaus auch Herr Rolf Elgeti (Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Herr Markus Drews (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender) unter Wahrung der satzungsmäßigen Niederlegungsfrist mit Wirkung zum Ablauf des 30. November 2017 Ihre Mandate niedergelegt. Die Nachfolger für die ausscheidenden Mitglieder sollen zeitnah gerichtlich bestellt werden.

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 Direktbesitzanteils 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, 7. November 2017

Fair Value REIT-AG



Patrick Kaiser, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Bilanz

| Konzern-Bilanz | | |
|---|----------------|----------------|
| in T€ | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
| Aktiva | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 73 | 75 |
| Sachanlagen | 60 | 62 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 286.394 | 286.942 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 9.932 | 9.828 |
| Langfristige Vermögenswerte, gesamt | 296.459 | 296.907 |
| Kurzfristige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.406 | 2.578 |
| Ertragsteuerforderungen | 3 | 5 |
| Sonstige Forderungen | 2.252 | 1.878 |
| Liquide Mittel | 11.652 | 16.776 |
| Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt | 15.313 | 21.237 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 9.240 | 3.600 |
| | 24.553 | 24.837 |
| Aktiva, gesamt | 321.012 | 321.744 |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 28.221 | 28.221 |
| Kapitalrücklage | 99.645 | 99.645 |
| Wertänderungsrücklage | -22 | -22 |
| Verlustvortrag | -5.076 | -6.856 |
| Eigene Anteile | -398 | -398 |
| Eigenkapital, gesamt | 122.370 | 120.590 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Minderheitsanteile | 63.787 | 61.708 |
| Finanzverbindlichkeiten | 120.191 | 122.405 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 864 | 884 |
| Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt | 184.842 | 184.997 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Rückstellungen | 247 | 645 |
| Finanzverbindlichkeiten | 9.491 | 9.275 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.320 | 3.233 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.742 | 3.004 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt | 13.800 | 16.157 |
| Passiva, gesamt | 321.012 | 321.744 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | | |
|---|----------------|----------------|
| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | 1.1.–30.9.2016 |
| Mieterträge | 17.037 | 17.145 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 3.544 | 3.474 |
| Erbbauszinsen | -2 | -6 |
| Betriebs- und Nebenkosten | -5.813 | -6.429 |
| Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen | -2.123 | -2.578 |
| Nettovermietungsergebnis | 12.643 | 11.606 |
| Allgemeine Verwaltungskosten | -2.139 | -1.697 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 158 | 216 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -966 | -318 |
| Saldo sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen | -808 | -102 |
| Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien | 3.800 | 12.275 |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien | -3.909 | -12.275 |
| Gewinn aus dem Verkauf von Finanzimmobilien | -109 | – |
| Bewertungsgewinne | 5.982 | 850 |
| Bewertungsverluste | -604 | -71 |
| Bewertungsergebnis | 5.378 | 779 |
| Betriebsergebnis | 14.965 | 10.586 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | -5.503 | -3.110 |
| Nettozinsaufwand | -2.054 | -2.948 |
| Finanzergebnis | -7.557 | -6.058 |
| Konzernergebnis vor Steuern | 7.408 | 4.528 |
| Ertragsteuern | -16 | -4 |
| Konzernergebnis nach Steuern | 7.392 | 4.524 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | | |
|---|----------------|----------------|
| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | 1.1.–30.9.2016 |
| Konzernergebnis nach Steuern | 7.392 | 4.524 |
| 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 | 7.392 | 4.524 |

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 | – | – | – | – | – | 7.392 | 7.392 |
| Dividende | – | – | – | – | – | -5.612 | -5.612 |
| Stand am 30. September 2017 | 14.029.013 | 28.221 | 99.645 | -398 | -22 | -5.076 | 122.370 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

| Konzern-Kapitalflussrechnung | | |
|--|----------------|-----------------|
| in T€ | 1.1.–30.9.2017 | 1.1.–30.9.2016 |
| Konzernüberschuss | 7.392 | 4.524 |
| Zinsaufwendungen | 2.355 | 2.983 |
| Zinsertrag | - 301 | - 35 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 6 | 2 |
| Bewertungsergebnis | - 5.378 | - 779 |
| Kosten der Finanzierung | – | 15 |
| Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge | 3 | 92 |
| Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern | 5.503 | 3.110 |
| Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter | - 3.318 | - 1.468 |
| Zinsausgaben | - 2.351 | - 3.307 |
| Zinseinnahmen | 301 | 46 |
| Veränderungen bei Aktiva und Passiva | | |
| (Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.172 | - 639 |
| (Zunahme)/Abnahme von sonstigen Vermögenswerten | - 477 | - 709 |
| (Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen | - 398 | - 490 |
| (Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | - 913 | - 894 |
| (Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten | - 1.286 | - 286 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit | 2.310 | 2.165 |
| Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen | - 106 | – |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | - 3.524 | - 3.251 |
| Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau | 3.810 | 12.275 |
| Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | - 2 | – |
| Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit | 178 | 9.024 |
| Abfindungen an ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter | – | 20 |
| Aufnahme von Finanzschulden | 2.329 | 13.000 |
| Rückzahlung von Bankschulden | - 4.329 | - 24.209 |
| Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe | – | - 90 |
| Dividendenzahlungen | - 5.612 | - 3.507 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit | - 7.612 | - 14.786 |
| Veränderung der liquiden Mittel | - 5.124 | - 3.597 |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 16.776 | 16.028 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 11.652 | 12.431 |

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 („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 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. September 2016.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

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

| Stimmrechtsanteil in % | Anteil zum 30. 9. 2017 | Anteil zum 31. 12. 2016 |
|--|---------------------------|----------------------------|
| 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 |
| 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“) | 45,95 | 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) Segmentumsätze und -ergebnisse

| in T€ | 1.1. - 30.9.2017 | | 1.1. - 30.9.2016 | |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Segmentumsätze | Segmentergebnisse | Segmentumsätze | Segmentergebnisse |
| Direktinvestitionen | 4.587 | 2.911 | 4.395 | 2.632 |
| Tochterunternehmen | 15.996 | 13.094 | 16.218 | 8.730 |
| Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt | 20.583 | 16.005 | 20.613 | 11.362 |
| Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges | – | -1.056 | – | -780 |
| Nettozinsaufwand | – | -2.054 | – | -2.948 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – | -5.503 | – | -3.110 |
| Konzernergebnis | – | 7.392 | – | 4.524 |

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2017

| in T€ | Direkt- investitionen | | | | |
|---|--------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| | FV AG | IC07 | IC12 | IC13 | IC15 |
| Mieterträge | 3.917 | 576 | 422 | – | 1.563 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 670 | 254 | 254 | – | 233 |
| Segmentumsätze | 4.587 | 830 | 676 | – | 1.796 |
| Betriebskosten und Nebenkosten | -1.054 | -285 | -262 | -18 | -266 |
| Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen | -597 | -191 | -66 | – | -107 |
| Segmentbezogene Verwaltungskosten | -61 | -38 | -35 | -37 | -172 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo) | 34 | -26 | -39 | 4 | -100 |
| Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien | -18 | – | – | – | – |
| Bewertungsgewinne | 370 | 100 | 190 | – | 630 |
| Bewertungsverluste | -350 | – | -130 | – | -10 |
| Segmentergebnis | 2.911 | 390 | 334 | -51 | 1.771 |
| Zentrale Verwaltungskosten | -1.061 | – | – | – | – |
| Übriges Beteiligungsergebnis | 1.462 | – | – | – | – |
| Nettozinsaufwand | -164 | – | -34 | – | -147 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – | – | – | – | – |
| Ertragsteuern | – | – | – | – | – |
| Konzernüberschuss | 3.148 | 390 | 300 | -51 | 1.624 |

| Tochterunternehmen | | | | | | | | |
|--------------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | BBV02 | BBV06 | BBV08 | BBV10 | BBV14 | Gesamt | Überleitung | Konzern |
| | – | 34 | 1.714 | 5.124 | 3.691 | 13.124 | -4 | 17.037 |
| | – | 40 | 115 | 1.060 | 916 | 2.872 | – | 3.542 |
| | – | 74 | 1.829 | 6.184 | 4.607 | 15.996 | -4 | 20.579 |
| | – | -69 | -336 | -2.268 | -1.258 | -4.762 | 3 | -5.813 |
| | – | -8 | -51 | -684 | -419 | -1.526 | – | -2.123 |
| | -16 | -130 | -116 | -245 | -261 | -1.050 | 33 | -1.078 |
| | – | -90 | -187 | -413 | 20 | -831 | -11 | -808 |
| | – | -91 | – | – | – | -91 | – | -109 |
| | – | – | 141 | 1.221 | 3.330 | 5.612 | – | 5.982 |
| | – | – | -15 | -99 | – | -254 | – | -604 |
| | -16 | -314 | 1.265 | 3.696 | 6.019 | 13.094 | 21 | 16.026 |
| | – | – | – | – | – | – | – | -1.061 |
| | – | – | – | – | – | – | -1.462 | – |
| | – | – | -163 | -1.219 | -327 | -1.890 | – | -2.054 |
| | – | – | – | – | – | – | -4.503 | -5.503 |
| | – | – | – | – | – | – | -16 | -16 |
| | -16 | -314 | 1.102 | 2.477 | 5.692 | 11.204 | -5.960 | 7.392 |

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2016

| in T€ | Direkt- investitionen | | | | |
|---|--------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| | FV AG | IC07 | IC12 | IC13 | IC15 |
| 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 immobilisenspezifische 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 |

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 2017

| in T€ | Direktinvestitionen | | | | |
|---|---------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | FV AG | IC07 | IC12 | IC13 | IC15 |
| Sachanlagen und immat. Vermögenswerte | 39 | – | 24 | – | – |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 64.460 | – | 7.540 | – | 26.220 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | – | 9.240 | – | – | – |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 344 | 28 | 83 | 65 | – |
| Ertragsteuerforderungen | 3 | – | – | – | – |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 14.112 | – | 33 | 87 | 82 |
| Liquide Mittel | 2.382 | 289 | 1.120 | 31 | 1.085 |
| Zwischensumme Segmentvermögen | 81.340 | 9.557 | 8.800 | 183 | 27.387 |
| Anteile an Tochterunternehmen | 65.711 | – | – | – | – |
| Vermögenswerte, gesamt | 147.051 | 9.557 | 8.800 | 183 | 27.387 |
| Rückstellungen | -52 | -9 | -13 | -44 | -22 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -743 | -50 | -22 | – | -62 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -984 | – | -27 | -85 | -57 |
| Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten | -1.779 | -59 | -62 | -129 | -141 |
| Minderheitsanteile | – | – | – | – | – |
| Finanzverbindlichkeiten | -29.226 | – | -1.781 | – | -7.099 |
| Verbindlichkeiten, gesamt | -31.005 | -59 | -1.843 | -129 | -7.240 |
| Nettovermögen zum 30. September 2017 | 116.046 | 9.498 | 6.957 | 54 | 20.147 |

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten

| | | | | | |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|----------|--------------|
| lang | 28.106 | – | – | – | 6.872 |
| kurz | 1.120 | – | 1.781 | – | 227 |
| Finanzverbindlichkeiten | 29.226 | – | 1.781 | – | 7.099 |

| Tochterunternehmen | | | | | | | |
|--------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| BBV02 | BBV06 | BBV08 | BBV10 | BBV14 | Gesamt | Überleitung | Konzern |
| – | – | – | – | – | 24 | 70 | 133 |
| – | – | 30.500 | 83.074 | 74.600 | 221.934 | – | 286.394 |
| – | – | – | – | – | 9.240 | – | 9.240 |
| – | 49 | 3 | 498 | 321 | 1.047 | 15 | 1.406 |
| – | – | – | – | – | – | – | 3 |
| 1.361 | 53 | 34 | 29 | 86 | 1.765 | -3.693 | 12.184 |
| 7 | 1.502 | 1.540 | 1.219 | 2.383 | 9.176 | 94 | 11.652 |
| 1.368 | 1.604 | 32.077 | 84.820 | 77.390 | 243.186 | -3.514 | 321.012 |
| – | – | – | – | – | – | -65.711 | – |
| 1.368 | 1.604 | 32.077 | 84.820 | 77.390 | 243.186 | -69.225 | 321.012 |
| –8 | -33 | -10 | -12 | -34 | -185 | -10 | -247 |
| -8 | -58 | -492 | -790 | -84 | -1.566 | -11 | -2.320 |
| -26 | -128 | -362 | -1.019 | -374 | -2.078 | 456 | -2.606 |
| -42 | -219 | -864 | -1.821 | -492 | -3.829 | 435 | -5.173 |
| – | – | – | – | – | – | -63.787 | -63.787 |
| -1.081 | – | -7.950 | -55.249 | -30.742 | -103.902 | 3.446 | -129.682 |
| -1.123 | -219 | -8.814 | -57.070 | -31.234 | -107.731 | -59.906 | -198.642 |
| 245 | 1.385 | 23.263 | 27.750 | 46.156 | 135.455 | -129.131 | 122.370 |
| – | – | 7.142 | 51.975 | 29.542 | 95.531 | -3.446 | 120.191 |
| 1.081 | – | 808 | 3.274 | 1.200 | 8.371 | – | 9.491 |
| 1.081 | – | 7.950 | 55.249 | 30.742 | 103.902 | -3.446 | 129.682 |

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 |

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.

Gräfelfing, 7. November 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, 7. November 2017

Fair Value REIT-AG



Patrick Kaiser

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die Aktienmärkte in Deutschland zeigten sich in den ersten neun Monaten 2017 in einer guten Verfassung. Selbst zwischenzeitliche Kursrückschläge insbesondere im Juli und August konnten im September wieder kompensiert werden. Unter anderem wurden die Aktienkurse von robusten wirtschaftlichen Rahmendaten in Deutschland gestützt. Der deutsche Leitindex DAX, in dem die 30 größten deutschen Unternehmen notieren, konnte in den ersten neun Monaten 2017 ein Plus von 11,7 % verbuchen. Der Nebenwerteindex MDAX stieg sogar um 17,1 % und der Kleinwerteindex SDAX um 25,1 %.

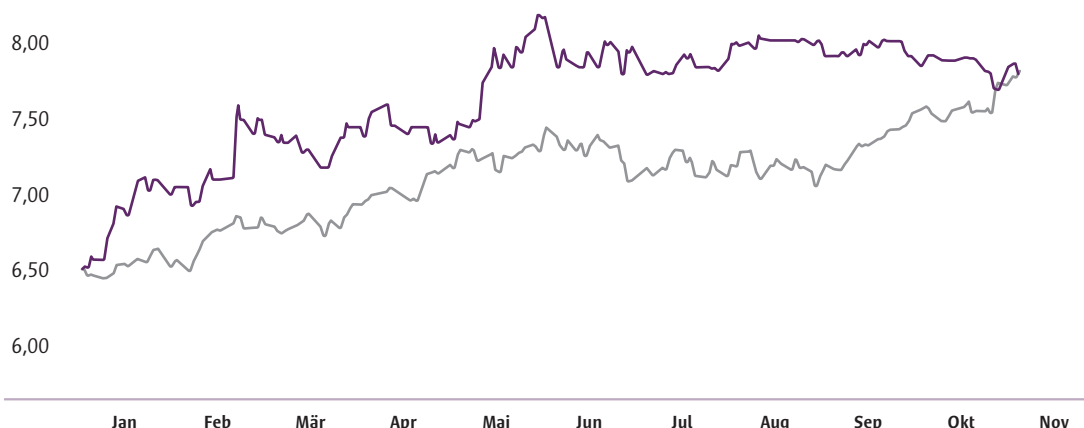
In diesem Marktumfeld legte auch die Aktie der Fair Value REIT-AG deutlich zu. Unterstützt durch eine positive Geschäftsentwicklung zeigte der Kurs in den ersten neun Monaten ein Plus von 25,7 % und beendete das dritte Quartal 2017 mit einem Xetra-Schlusskurs von 7,93 €. Nachdem das Papier den niedrigsten Schlusskurs im Berichtszeitraum im elektronischen Handelssystem Xetra bereits am 2. Januar 2017 mit 6,50 € markierte, legte der Aktienkurs im Anschluss kräftig zu. Sowohl am 30. Mai als auch am 31. Mai 2017 verbuchte das Papier seine bisherigen unterjährigen Höchststände mit einem Xetra-Schlusskurs von jeweils 8,20 €. Durchschnittlich wurden rund 6.421 Aktien der Fair Value REIT-AG pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Rund 94 % davon entfielen auf das elektronische Handelssystem Xetra.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

1. Januar bis 3. November 2017

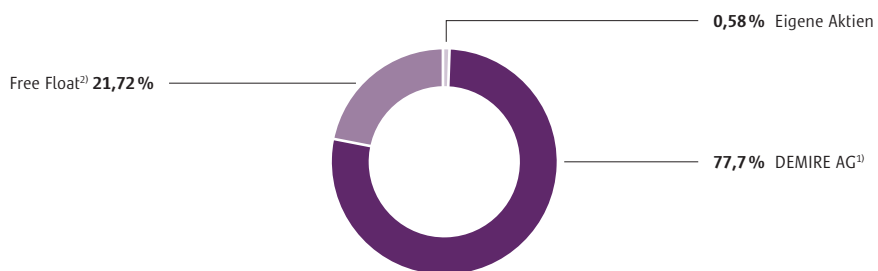
in €

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



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 30. September 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. September 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.-3. Quartal 2017 (XETRA) | 8,20 € / 6,50 € |
| Marktkapitalisierung am 30. September 2017 (XETRA) | 112 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 werden auch auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung gestellt.

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| 29. März 2018 | Geschäftsbericht 2017 |
| 17. Mai 2018 | Quartalsmitteilung 1. Quartal 2018 |
| 8. Juni 2018 | Hauptversammlung, München |
| 9. August 2018 | Halbjahresfinanzbericht 2018 |
| 8. November 2018 | Quartalsmitteilung 1.-3. Quartal 2018 |

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: 9. November 2017

Vorstand

Patrick Kaiser

Aufsichtsrat

Rolf Elgeti, Vorsitzender

Markus Drews, stellvertretender Vorsitzender

Frank Hölzle

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.