

# Halbjahresbericht 2018



fair value  
REIT

<b>Kennzahlen Fair Value-Konzern</b>			
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>		<b>1.1. – 30.6.2018</b>	<b>1.1. – 30.6.2017</b>
Mieterträge	in T€	10.963	11.430
Nettommieterträge	in T€	8.493	8.829
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	25.890	9.774
Konzernüberschuss	in T€	15.769	4.744
Ergebnis je Aktie	in €	1,12	0,34
Bereinigter Konzernüberschuss (FFO)	in T€	3.874	3.731
FFO je Aktie	in €	0,28	0,27
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Langfristiges Vermögen	in T€	309.784	291.048
Kurzfristiges Vermögen	in T€	20.139	28.569
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	–	–
Bilanzsumme	in T€	329.923	319.617
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	138.549	127.550
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	42,0	39,9
Unbewegliches Vermögen	in T€	309.650	290.911
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	209.805	191.703
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	67,8	65,9
<b>Immobilienportfolio</b>		<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	30	30
Marktwerte der Immobilien <sup>1)</sup>	in Mio. €	310	291
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	21,8	21,7
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	23,6	23,7
EPRA-Leerstand	in %	7,7	8,9
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,4	5,1
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	7,1	7,4

<sup>1)</sup> Basierend auf der Marktbewertung zum 30.6.2018

<b>Weitere Kennzahlen</b>		<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	9,88	9,09
EPRA-NAV je Aktie	in €	9,88	9,09
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		3	3

---

# Brief an die Aktionäre

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

die Fair Value REIT-AG hat ihre positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2018 fortgesetzt und eine deutliche Ergebnissteigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode erreicht. Das Betriebsergebnis (EBIT) lag im Berichtszeitraum mit 25,9 Mio. € gut 164 % über dem Vorjahresniveau von 9,8 Mio. €. Den Konzernüberschuss konnten wir sogar auf 15,8 Mio. € mehr als verdreifachen; im ersten Halbjahr 2017 belief sich der Konzernüberschuss auf 4,7 Mio. €. Diese Gewinnsteigerung basierte vor allem auf einer positiven Wertentwicklung unseres Bestandsportfolios. Der Marktwert unseres Immobilienportfolios, das momentan aus 30 Objekten besteht, stieg zum 30. Juni 2018 auf rund 310 Mio. € von 291 Mio. € zum Jahresende 2017. In unseren Büchern konnten wir dadurch ein Bewertungsergebnis in Höhe von 18,7 Mio. € abbilden.

Die Wertsteigerung ergab sich unter anderem durch gute operative Fortschritte bei unseren Objekten aufgrund von Investitionen und Vermietungserfolgen sowie durch das erfreuliche Marktumfeld. Zum Beispiel haben wir bei dem Baumarkt in Münster mit einer Mietfläche von rund 7.350 m<sup>2</sup> den Mietvertrag mit dem bisherigen Mieter toom vorzeitig um zehn Jahre verlängern können. Wertsteigernd wirkte sich ebenfalls aus, dass wir unser Büroobjekt in Dresden mit einer Mietfläche von 8.790 m<sup>2</sup> vollständig vermietet haben. Darüber hinaus konnten wir bei dieser Immobilie einen Mietvertrag für eine Fläche von rund 2.650 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Erhöhung der Miete um fünf Jahre verlängern. Insgesamt ist es uns gelungen, die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) zum 30. Juni 2018 auf 5,4 Jahre von 5,1 Jahren zum Jahresende 2017 zu erhöhen. Gleichzeitig haben wir den EPRA-Leerstand deutlich – auf nunmehr 7,7 % von 8,9 % zum 31. Dezember 2017 – reduziert.

Trotz der Veräußerung einer Immobilie im zweiten Halbjahr 2017 lagen die Mieterträge im Berichtszeitraum mit rund 11,0 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 11,4 Mio. €. Auch das Nettovermietungsergebnis war mit 8,5 Mio. € nur geringfügig unter dem Niveau der Vorjahresperiode von 8,8 Mio. €. Einen positiven Ergebniseffekt erreichten wir durch den auf Jahressicht um rund 5 % auf nun 1,3 Mio. € verringerten Zinsaufwand aufgrund der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte operative Ergebnis – die Funds from Operations (FFO) nach Minderheiten – erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 3,9 Mio. € von 3,7 Mio. € im ersten Halbjahr 2017. Dies entspricht 0,28 € je Aktie nach 0,27 € in den ersten sechs Monaten 2017.

Wir haben trotz der Zahlung einer Dividende von insgesamt rund 4,77 Mio. €, für das Geschäftsjahr 2017 (0,34 € je Aktie) das bilanzielle Eigenkapital auf 138,5 Mio. € von 127,6 Mio. € zum Jahresende 2017 erhöhen können. Der Net Asset Value (NAV) je Aktie summierte sich per Halbjahresende 2018 somit auf 9,88 € nach 9,09 € zum 31. Dezember 2017. Auch die REIT-Eigenkapitalquote erhöhte sich und lag zum 30. Juni 2018 bei 68 % des unbeweglichen Vermögens nach rund 66 % zum 31. Dezember 2017.

Für die weitere Geschäftsentwicklung in 2018 sind wir zuversichtlich und planen auch künftig, unser Immobilienportfolio wertschaffend weiterzuentwickeln. Es ist weiterhin unsere Strategie, den Anteil an ausgewählten Tochtergesellschaften zu erhöhen und bisher indirekt gehaltene Objekte in den Direktbesitz zu übernehmen, um somit die Minderheitsanteile am Konzernergebnis zu reduzieren. Wir bekräftigen unsere Prognose für 2018 auf Basis des derzeitigen Bestandsportfolios, das heißt ohne die Berücksichtigung einer eventuellen Veränderung des Direktbesitzanteils. Wir erwarten operative Überschüsse (FFO) nach Minderheiten von 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. € bzw. 0,37 € bis 0,39 € je Aktie. Als Zieldividende für das Geschäftsjahr 2018 streben wir 0,15 € je Aktie an. Das entspricht einer Ausschüttungsquote von 38 % bis 41 % der FFO.

Wir möchten uns bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr Engagement.

Gräfelfing, 16. August 2018

Der Vorstand



Ralf Kind



Stefan Herb

# 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 Aktionärssebene 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 2018 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio des Fair Value-Konzerns aus 30 Immobilien (31. Dezember 2017: 30 Immobilien): Die Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt rund 310 Mio. € (31. Dezember 2017: 291 Mio. €.) entsprechen den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13.

Der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios lag zum 30. Juni 2018 mit 7,7% leicht über dem Stand vom 31. Dezember 2017 (8,9%). Zum 30. Juni 2018 lag die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge mit 5,4 Jahren gegenüber dem 31. Dezember 2017 mit 5,1 Jahren auf leicht verbessertem Niveau.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2018.

**Immobilienvermögen des Fair Value-Konzerns**  
zum 30. Juni 2018

	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamt- mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 30.6.2018 <sup>1)</sup> [T€]	EPRA- Leerstand <sup>2)</sup> [%]	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge <sup>2)</sup> [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment								
Direktinvestitionen	76.301	72.450	5.144	70.550	4,5	5,9	7,3	100
Segment Tochter- unternehmen	308.810	168.619	16.697	239.100	8,6	5,2	7,0	51
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>385.111</b>	<b>241.069</b>	<b>21.841</b>	<b>309.650</b>	<b>7,7</b>	<b>5,4</b>	<b>7,1</b>	<b>62</b>

**Erläuterungen**

<sup>1)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt am Main, zum 30. Juni 2018

<sup>2)</sup> ertragsgewichtet

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

**Makroökonomisches Umfeld** Die Hochkonjunktur, in der sich die deutsche Wirtschaft seit letzten Jahr befindet, hat an Schwung verloren. Das ifo-Institut hat seine Konjunkturprognose vom Frühjahr 2018 deutlich nach unten revidiert. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr 2018 und im kommenden Jahr laut der ifo-Konjunkturprognose voraussichtlich nur noch um 1,8 % wachsen.<sup>1)</sup> Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotzdem weiter positiv. Der Beschäftigungstrend bleibt deutlich aufwärtsgerichtet. Zum Monatsende Juni 2018 waren 2,28 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was 197.000 Menschen weniger als zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt waren. Die Arbeitslosenquote betrug 5,0%.<sup>2)</sup> Die Inflationsrate hält sich weiterhin auf niedrigem Niveau, hat sich im Jahresverlauf gegenüber dem Vorjahr aber erwartungsgemäß leicht erhöht, da Energieträger keinen negativen Inflationsbeitrag mehr liefern. Die Verbraucherpreise lagen Ende Juni 2018 um 2,1 % höher als im Vorjahresmonat.<sup>3)</sup>

**Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Die gute Beschäftigungsentwicklung führte in den deutschen Top-7-Bürozentren zu einer weiteren Belebung.<sup>4)</sup> Der Vermietungsumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2018 kumuliert 1,83 Mio. m<sup>2</sup> und lag damit auf einem nahezu identischen Niveau mit dem Vorjahreszeitraum. Der stärkste Wachstumsmarkt ist wieder einmal München mit einem Plus von 12 %. Der vielerorts vorhandene Mangel an Flächenangebot führte in der Bundeshauptstadt Berlin zu einem Rückgang des Umsatzes um mehr als 8 %, wobei Hamburg mit fast 23 % und Köln mit rund 26 % die stärksten Einbußen hinnehmen mussten. Der kumulierte Gesamt leerstand an den Top-7-Standorten hat sich zum Ende des ersten Halbjahres 2018 erneut reduziert und beträgt nun 4,3%.<sup>5)</sup>

**Einzelhandelsflächen** Die makroökonomischen Rahmenbedingungen (Senkung der ifo-Wachstumsquote, drohender Handelskonflikt mit den USA etc.) haben sich negativ auf die Einzelhandelsumsätze ausgewirkt. Die Anschaffungsneigung sinkt deutlich und die Konjunktur- und Einkommenserwartungen gehen ebenfalls zurück. Nach wie vor liegt jedoch die Prognose für den zu erwartenden Einzelhandelsumsatz 2018 mit 523 Mrd. Euro um rund 2 % über dem des Vorjahres. Der Einzelhandelsvermietungsmarkt liegt im ersten Halbjahr 2018 mit insgesamt 239.100 m<sup>2</sup> nur um 7.000 m<sup>2</sup> unter dem Umsatz des Vorjahreszeitraumes. Die internationalen Konzepte dominieren nach wie vor mit einem Anteil von 67 % der Abschlüsse den Vermietungsmarkt. Beim Flächenumsatz nach Branchen hält der Textilsektor mit 26 % weiterhin die Spitzenposition. Die Sparte Gastronomie/Food kommt auf 19 %, gefolgt von der Sparte Gesundheit/Beauty mit 12 %. Die Heim-/Haus-/Wohnbedarf-Sparte (9 %) liegt knapp vor dem Warenhaussegment mit 6 %. Gleichzeitig ist der Anteil der zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen am Gesamtvermietungsvolumen wieder deutlich von 23 % im Vorjahreszeitraum auf 40 % gestiegen.<sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> ifo Konjunkturprognose 2017/2018 vom 19. Juni 2018

<sup>2)</sup> Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni 2018

<sup>3)</sup> Destatis: Verbraucherpreise Juni 2018

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

<sup>5)</sup> JLL: Büromarktüberblick Q2 2018

<sup>6)</sup> JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q2 2018

**Der Investmentmarkt** Allen politischen und wirtschaftlichen Volatilitäten zum Trotz bleibt der Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen mit gewerblich genutzten Objekten von 25,6 Mrd. € auf Vorjahreskurs und liegt nur 1 % unter dem Umsatz des Vorjahreszeitraums. Rund 63 % des Transaktionsvolumens im 1. Halbjahr 2018 konzentrierten sich auf die Top-7-Standorte. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 45 % in erster Linie der Büronutzung, gefolgt von Einzelhandelsnutzung mit einem Anteil von 18 % und von Logistikobjekten mit 11%.<sup>7)</sup>

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung**

Der Fair Value-Konzern hat im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018 seine für das erste Halbjahr anteiligen prognostizierten Ergebnisse vollumfänglich erreicht. Die plangemäßen Vermietungsergebnisse wurden ebenfalls erreicht, so dass der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios zum 30. Juni 2018 mit 7,7 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2017 (8,9 %) lag. Das Nettovermietungsergebnis lag dabei mit 8,5 Mio. € bedingt durch Veräußerung eines Objekts in der zweiten Jahreshälfte 2017 geringfügig unter dem Vorjahreswert von 8,8 Mio. €.

Unterstützt wird das Betriebsergebnis durch die weiterhin geringen allgemeinen Verwaltungskosten von 1,5 Mio. €, die unter Berücksichtigung von 0,4 Mio. € einmaligen Sondereffekten, leicht unter dem Vorjahresniveau mit 1,4 Mio. € liegen.

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (FFO) lag in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2018 mit 3,9 Mio. € um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 3,7 Mio. €.

<sup>7)</sup> JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q2 2018

Bezogen auf die (gewichtete) Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien beliefen sich die FFO im ersten Halbjahr 2018 auf 0,28 € je Aktie nach 0,27 € im Vorjahr.

Bereinigtes Konzernergebnis (FFO)	1.1.–30.6.2018				1.1.–30.6.2017			
	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	
in T€								
Mieterträge	10.963	–	–	10.963	11.430	–	–	11.430
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.000	–	–	-1.000	-1.093	–	–	-1.093
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-1.470	–	–	-1.470	-1.508	–	–	-1.508
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>8.493</b>	–	–	<b>8.493</b>	<b>8.829</b>	–	–	<b>8.829</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.542	–	377	-1.165	-1.407	–	105	-1.302
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	200	–	–	200	-920	–	968	48
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	-18	–	–	-18
Bewertungsergebnis	18.739	-18.739	–	–	3.290	-3.290	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>25.890</b>	<b>-18.739</b>	<b>377</b>	<b>7.528</b>	<b>9.774</b>	<b>-3.290</b>	<b>1.073</b>	<b>7.557</b>
Nettozinsaufwand	-1.319	–	–	-1.319	-1.382	–	–	-1.382
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern</b>	<b>24.571</b>	<b>-18.739</b>	<b>377</b>	<b>6.209</b>	<b>8.392</b>	<b>-3.290</b>	<b>1.073</b>	<b>6.175</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-8.788	6.466	–	-2.322	-3.635	1.660	-456	-2.431
Ertragssteuern	-14	–	–	-14	-13	–	–	-13
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>15.769</b>	<b>-12.273</b>	<b>377</b>	<b>3.873</b>	<b>4.744</b>	<b>-1.630</b>	<b>617</b>	<b>3.731</b>
Konzernergebnis je Aktie <sup>1)</sup>	1,12	–	–	0,28	0,34	–	–	0,27

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



## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017	Veränderung	
			in T€	in %
<b>Mieterträge</b>	<b>10.963</b>	<b>11.430</b>	<b>-467</b>	<b>-4</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.620	2.350	270	11
Betriebs- und Nebenkosten, Erbbauzinsen	-3.620	-3.443	177	5
Sonstige immobilien-spezifische Aufwendungen	-1.470	-1.508	-38	-3
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>8.493</b>	<b>8.829</b>	<b>-336</b>	<b>-4</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.542	-1.407	135	10
Sonstige Erträge und Aufwendungen	200	-920	1.120	121
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	18.739	3.272	15.467	472
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>25.890</b>	<b>9.774</b>	<b>16.116</b>	<b>164</b>
Nettozinsaufwand	-1.319	-1.382	-63	-5
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-8.788	-3.635	5.153	142
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-14</b>	<b>-13</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>15.769</b>	<b>4.744</b>	<b>11.025</b>	<b>232</b>

Die Mieterträge lagen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2018 mit 11,0 Mio. € 4 % unter dem Vorjahresniveau von 11,4 Mio. €. Das Nettovermietungsergebnis von 8,5 Mio. € war um 0,3 Mio. € bzw. 4 % niedriger als der Vorjahreswert von 8,8 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten stiegen auf 1,5 Mio. € und lagen aufgrund gestiegener Kosten für Prüfungsleistungen und Personal auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der Tochterunternehmen um 0,1 Mio. € bzw. 10 % über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Gewinn von 18,9 Mio. € um 16,5 Mio. € über dem Vorjahresgewinn 2,4 Mio. €.

Dementsprechend ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 25,9 Mio. € um 16,1 Mio. € bzw. 164 % höher war als der Vorjahreswert von 9,8 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand im Konzern reduzierte sich auf 1,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. € um bzw. um 5 %.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 8,8 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018 mit einem Konzernüberschuss von 15,8 Mio. € ab (Vorjahr: 4,7 Mio. €).

Das um Bewertungs- bzw. Veräußerungskosten und sonstige Einmaleffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (FFO) vor Minderheiten lag in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 6,2 Mio. € um 1,4 Mio. € bzw. 18 % unter dem Vorjahreswert von 7,6 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis beliefen sich das bereinigte Konzernergebnis (FFO) auf 3,9 Mio. € und somit 0,1 Mio. € bzw. 3 % über dem Vorjahreswert von 3,7 Mio. €.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien von rd. 14,03 Mio. Stück in den ersten sechs Monaten 2018, lagen die FFO bei 0,28 € nach 0,27 € im Vorjahr und somit leicht über dem Vorjahreswert.

## Finanzlage

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.317</b>	<b>361</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-43</b>	<b>420</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.688</b>	<b>-6.144</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-7.414	-5.360
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	24.192	16.776
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>16.778</b>	<b>11.416</b>

**Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 2,3 Mio. € um 1,9 Mio. € über dem Vorjahresniveau mit einem Zufluss von 0,4 Mio. €.

**Cashflow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 0,04 Mio. €.

**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 9,7 Mio. € resultierte im Wesentlichen durch die in der Hauptversammlung vom 8.6.2018 beschlossene Auszahlung einer Dividende von 4,77 Mio. € sowie die Regeltilgung der Bankschulden von insgesamt 4,9 Mio. €.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2018 um 5,4 Mio. € auf 16,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 11,4 Mio. € erhöht.

### Vermögenslage

**Aktiva** Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2018 auf 330 Mio. € und lag somit 11,1 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2017 (319,6 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 309,8 Mio. € entsprachen 94 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2017: 291 Mio. € bzw. 91 %). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 20,1 Mio. € bzw. 6 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2017: 28,6 Mio. € bzw. 9 %) bestanden mit 24,2 Mio. € zu 84 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 4,4 Mio. € resultierten sie zu 16 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten.

**Passiva** Das Vermögen war am 30. Juni 2018 mit 138,5 Mio. € zu 42 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 191,4 Mio. € zu 58 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 71,3 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 209,8 Mio. € bzw. auf 63 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2017: 191,7 Mio. € bzw. auf 60 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. Juni 2018 von insgesamt 309,7 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 68 % (31. Dezember 2017: 66 %).

## Finanzverbindlichkeiten

### Finanzverbindlichkeiten des Konzerns

Kurzname Darlehensnehmer	Darlehensgeber	Valuta 30. 6. 2018 [T€]	Valuta 31. 12. 2017 [T€]	Kondition	Bankmarge	Laufzeit
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>3)</sup>	-8.200	-8.400	2,55 %	–	30.06.2019E
FV AG	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>3)</sup>	-5.246	-5.416	variabel	1,27 %	30.06.2019E
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-2.517	-2.560	1,55 %	–	30.03.2020
FVAG	Stadt-Sparkasse Langenfeld	-1.855	-1.886	1,69 %	–	30.03.2020
FVAG	Volksbank Mittweida eG <sup>4)</sup>	-3.567	-3.684	2,25 %	–	01.08.2026
IC 12	WIB Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>2)</sup>	–	-1.764	–	–	–
IC 15	Sparkasse Südholstein	-6.952	-7.042	variabel	1,57 %	30.01.2020
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. <sup>3)</sup>	-139	-139	–	–	–
BBV02	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G. <sup>3)</sup>	-942	-942	–	–	–
BBV08	Unicredit Bank AG	-7.322	-7.748	variabel	2,60 %	30.09.2025E
BBV10	Bayer. Beamten Lebensvers. a.G.	-21.555	-22.141	3,90 %	–	30.11.2019
BBV10	Unicredit Bank AG	-21.334	-21.982	variabel	2,37 %	29.03.2019
BBV10	Unicredit Bank AG	-6.703	-6.949	variabel	2,44 %	29.03.2019
BBV14	DG Hypothekenbank AG	-29.842	-30.442	1,38 %	–	31.03.2020E
<b>Summe</b>	<b>Einzelabschlüsse</b>	<b>-116.176</b>	<b>-121.095</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<sup>3)</sup> LTV 75 % // DSCR 120 %

<sup>2)</sup> LTV 50 % // DSCR 120 %

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

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

Die Laufzeiten beziehen sich ausnahmslos auf die vereinbarten Zinskonditionen zum 30. Juni 2018; 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 grundpfandrechtlich 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 %.

Die LTV-Vorgabe für das grundpfandrechtlich 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 Bilanzstichtag eingehalten. Ferner ist eine Mindestjahresnettokaltmiete in Höhe von 588.000 € einzuhalten.

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscap) abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 75,6 Mio. € (Vorjahr: 80,6 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 40,6 Mio. € rund 35 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr 50,6 Mio. € bzw. 38,5 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p.a. betrug der gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum Bilanzstichtag 2,32 % p.a.

Die gewichtete Restlaufzeit der Festzins- und Bankmargenvereinbarungen betrug zum Bilanzstichtag 16,3 Monate.

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 30. Juni 2018 mit 116,2 Mio.€ auf 35 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2017: 131,2 Mio. € bzw. 41 %). Davon waren 8,1 Mio. € oder 7 % im kurzfristigen Bereich (31. Dezember 2017: 9,3 Mio. € bzw. 7 %).

**Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien des Konzerns ergab sich zum 30. Juni 2018 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 138,5 Mio. € gegenüber 127,6 Mio. € zum 31. Dezember 2017.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnete sich somit ein NAV von 9,88 € je Aktie nach 9,09 € am 31. Dezember 2017. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NNNAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen und bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen.

<b>Bilanzieller NAV</b>		
in T€	30. 6. 2018	31. 12. 2017
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	309.650	290.911
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	18.232	24.496
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	- 71.256	- 64.153
Finanzverbindlichkeiten	- 116.176	- 121.095
Sonstige Verbindlichkeiten	- 1.901	- 2.609
<b>Net Asset Value</b>	<b>138.549</b>	<b>127.550</b>
Net Asset Value je Aktie in € <sup>1)</sup>	9,88	9,09

<sup>1)</sup> 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 2017 der Fair Value REIT-AG ausführlich beschrieben.

Der Vorstand erwartet weiterhin für das Geschäftsjahr 2018 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Prognosebericht

Der Vorstand bekräftigt weiterhin die im Geschäftsbericht für 2017 abgegebene Prognose und rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2018 vor Minderheitsanteilen von 8,7 Mio. € bis 9,3 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 5,1 Mio. € bis 5,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,37 € bis 0,39 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2018 beträgt 0,15 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 38 % bis 41 % der FFO.

Gräfelfing, 16. August 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind  
Vorstand (CEO)



Stefan Herb  
Vorstand (CFO)

# Konzern-Zwischenabschluss

## Konzern-Bilanz

<b>Konzern-Bilanz</b>			
in T€	Anhang Nr.	30. 6. 2018	31. 12. 2017
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		71	72
Sachanlagen		54	58
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		309.650	290.911
Sonstige Forderungen		9	7
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>309.784</b>	<b>291.048</b>
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.598	2.223
Ertragsteuerforderungen		3	3
Sonstige Forderungen		1.760	2.151
Liquide Mittel		16.778	24.192
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>20.139</b>	<b>28.569</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		–	–
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>329.923</b>	<b>319.617</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		-21	-21
Bilanzergebnis		11.102	103
Eigene Anteile		-398	-398
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>138.549</b>	<b>127.550</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		71.256	64.153
Finanzverbindlichkeiten		108.119	111.298
Sonstige Verbindlichkeiten		39	39
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>179.414</b>	<b>175.490</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		197	393
Finanzverbindlichkeiten		8.057	9.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.844	3.817
Sonstige Verbindlichkeiten		1.862	2.570
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>11.960</b>	<b>16.577</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>329.923</b>	<b>319.617</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
Mieterträge		10.963	11.430
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.620	2.350
Erbbauszinsen		–	-2
Betriebs- und Nebenkosten		-3.620	-3.441
Sonstige immobilisenspezifische Aufwendungen		-1.470	-1.508
<b>Nettovermietungsergebnis</b>		<b>8.493</b>	<b>8.829</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>		<b>-1.542</b>	<b>-1.407</b>
Sonstige betriebliche Erträge		246	113
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-46	-1.033
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>		<b>200</b>	<b>-920</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		–	3.800
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–	-3.818
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>		<b>–</b>	<b>-18</b>
Bewertungsgewinne		18.939	3.658
Bewertungsverluste		-200	-368
<b>Bewertungsergebnis</b>		<b>18.739</b>	<b>3.290</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>25.890</b>	<b>9.774</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-8.788	-3.635
Nettozinsaufwand		-1.319	-1.382
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-10.107</b>	<b>-5.017</b>
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>		<b>15.783</b>	<b>4.757</b>
Ertragsteuern		-14	-13
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>		<b>15.769</b>	<b>4.744</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>15.769</b>	<b>4.744</b>
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	–	–
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	–
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>15.769</b>	<b>4.744</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>							
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
<b>Stand am 1. Januar 2017</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-22</b>	<b>-6.856</b>	<b>120.590</b>
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	1	–	1
Dividende	–	–	–	–	–	-5.612	-5.612
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	12.571	12.571
<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-21</b>	<b>103</b>	<b>127.550</b>
<b>Stand am 1. Januar 2018</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-21</b>	<b>103</b>	<b>127.550</b>
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	15.769	15.769
Dividende	–	–	–	–	–	-4.770	-4.770
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>14.029.013</b>	<b>28.221</b>	<b>99.645</b>	<b>-398</b>	<b>-21</b>	<b>11.102</b>	<b>138.549</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>15.769</b>	<b>4.744</b>
Zinsaufwendungen	1.356	1.582
Zinsertrag	-37	-200
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	7	3
Bewertungsergebnis	-18.739	-3.290
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	-2	1
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	8.788	3.635
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.644	-3.318
Zinsausgaben	-1.364	-1.549
Zinseinnahmen	37	200
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	625	752
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	389	(471)
(Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen	-196	-329
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.973	-647
(Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-700	-752
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.316</b>	<b>361</b>
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen	-41	-101
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	-3.277
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	–	3.800
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-2	-2
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-43</b>	<b>420</b>
Aufnahme von Finanzschulden	–	2.329
Rückzahlung von Bankschulden	-4.918	-2.858
Dividendenzahlungen	-4.770	-5.612
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.688</b>	<b>-6.141</b>
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-7.414</b>	<b>-5.360</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	24.192	16.776
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>16.778</b>	<b>11.416</b>

## 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 2017: 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 2017 veröffentlicht.

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

**Vergleichszahlen** Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz die Zahlen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017.

**Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis** In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2018 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30. 6. 2018	Anteil zum 31. 12. 2017
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“)	54,07	53,95
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	51,12	51,12
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	48,27	48,27
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	46,40	46,18
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	42,02	42,02

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** Im Halbjahresabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

**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€ 2 auf T€ 70 vorgenommen.

### (4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<b>Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2018</b>	<b>65.343</b>	<b>237.063</b>	<b>302.406</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Zugänge	–	–	–
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	–	–	–
Abgänge	–	–	–
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	–	–	–
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>65.343</b>	<b>237.063</b>	<b>302.406</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2018</b>	<b>-693</b>	<b>-10.802</b>	<b>-11.496</b>
Umgliederung in zu veräußernde langfristige Vermögenswerte	–	–	–
Aufwertungen	5.930	13.009	18.939
Abwertungen	-30	-170	-200
Abgänge	–	–	–
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>5.207</b>	<b>2.037</b>	<b>7.243</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2018	64.650	226.261	290.911
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>70.550</b>	<b>239.100</b>	<b>309.650</b>

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden grundsätzlich die durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH, auf den 30. Juni 2018 ermittelten Werte übernommen.

Zum Stand 30. Juni 2018 handelt es sich um insgesamt 30 Objekte, wobei 27 Objekte als Volleigentum und drei Objekte als Teileigentum bestehen.

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

<b>Sonstige Vermögenswerte (langfristig)</b>		
in T€	30. 6. 2018	31. 12. 2017
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Sonstige	9	7
<b>Sonstige Vermögenswerte (langfristig), gesamt</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

<b>Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)</b>		
in T€	30. 6. 2018	31. 12. 2017
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	1.355	1.361
Übrige	333	214
Hinterlegte Sicherheit	7	7
Treuhandkonten	65	569
<b>Finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>1.760</b>	<b>2.151</b>
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Sonstige	–	–
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig), gesamt</b>	<b>1.760</b>	<b>2.151</b>

Bei den sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig) reduzieren sich die finanziellen Vermögenswerte um T€ 724 gegenüber dem 31. Dezember 2017.

Der Rückgang bei den Treuhandkonten beruht auf der Tatsache, dass zum 31. Dezember 2017 Mittel auf die Treuhandkonten übertragen wurden, um die Auszahlung fälliger Auseinandersetzungsguthaben bei der BBV08 zu gewährleisten. Diese Auszahlung erfolgte Anfang Januar 2018. Zum 30. Juni 2018 bestehen nur geringfügige fällige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bzw. ausgeschiedenen Gesellschaftern, die wegen fehlender Kontoangaben der Empfänger noch nicht ausbezahlt wurden.

In den übrigen kurzfristigen Forderungen sind insbesondere Forderungen aus zu erstattende Vorsteuerbeträge sowie debitorische Kreditoren enthalten.

**(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Zum 30. Juni 2018 werden keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen.

**(7) Eigenkapital**

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2018 hat auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 0,34 (2017: € 0,40) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. 12. 2017 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von € 4.769.864,42 entspricht rund 91 % des Jahresüberschusses der Fair Value REIT-AG nach HGB und erfüllt damit die Vorgabe des § 13 REITG, wonach mindestens 90 % des handelsrechtlichen Überschusses an die Aktionäre auszuschütten sind.

**(8) Finanzverbindlichkeiten**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 116.176 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2017 (T€ 121.095) um T€ 4.919 vermindert. Im einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

**Langfristige Finanzverbindlichkeiten**

in T€

<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>111.298</b>
Verschiebung Fristigkeit	-3.179
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>108.119</b>

**Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten**

in T€

<b>Stand am 31. Dezember 2017</b>	<b>9.797</b>
planmäßige Tilgung FV AG	-560
planmäßige Tilgung Tochterunternehmen	-4.359
Verschiebung Fristigkeit	3.179
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>8.057</b>

In planmäßigen Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 4.919 ist die vollständige Rückzahlung des Darlehens der IC12 bei der Aareal Bank AG (vormals Westdeutsche Immobilienbank AG) enthalten.

**(9) Immobilienspezifische Aufwendungen**

in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
Energiekosten und Wasserverbrauch	1.249	1.083
Gartenpflege / Reinigung	336	314
Wartung und Betrieb technische Anlagen	175	222
Grundsteuern	380	424
Kosten der Objektverwaltung	595	371
Sonstige Objektkosten	10	127
Kosten Hausmeister	177	200
Geschäftsbesorgungsgebühren	–	–
Gebäudereinigung	62	109
Bewachung	168	158
Straßenreinigung / Müllabfuhr	98	75
Nicht anrechenbare Vorsteuer	13	74
Sonstige Betriebskosten	33	30
Versicherungen	110	214
Werbe- und Repräsentationskosten	21	38
Übrige	193	2
Aufwendungen aus Nebenkostenabrechnungen	–	–
Hausgeldzahlungen für Teileigentumseinheiten	–	–
<b>Betriebskosten und Nebenkosten</b>	<b>3.620</b>	<b>3.441</b>
Instandhaltungskosten	875	1.143
Technische Gebäudeunterhaltung	352	153
Kosten der Vermietung	243	212
<b>Sonstige immobilenspezifische Aufwendungen</b>	<b>1.470</b>	<b>1.508</b>
<b>Immobilien-spezifische betriebliche Aufwendungen, gesamt</b>	<b>5.090</b>	<b>4.949</b>



## (10) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.6.2018	1.1.–30.6.2017
Personalkosten	366	342
Nicht abziehbare Vorsteuer	134	152
Prüfungskosten	84	108
Rechts- und Beratungskosten	373	80
Treuhandgebühren	77	132
Rechnungswesen	91	98
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	58	51
Übrige	23	38
Wertgutachten	64	59
Fondsverwaltung	222	253
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	14	34
Bürokosten	34	48
Reise- und Kfz-Kosten	6	12
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>1.546</b>	<b>1.407</b>

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.037 (65 %), im Vorjahr T€ 755 (54 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfallen T€ 560 (35 %), im Vorjahr T€ 652 (46 %).

## (11) Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 1.319 (2017: T€ 1.382 ) betreffen die Zinszahlungen im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten.

## (12) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–30.6.2018		1.1.–30.6.2017	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.217	8.097	3.052	1.836
Tochterunternehmen	10.366	18.764	10.728	8.659
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>13.583</b>	<b>26.861</b>	<b>13.780</b>	<b>10.495</b>
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	-984	–	-734
Nettozinsaufwand	–	-1.319	–	-1.382
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	-8.788	–	-3.635
<b>Konzernergebnis</b>	<b>–</b>	<b>15.769</b>	<b>–</b>	<b>4.744</b>

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

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2018**

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.601	-1	214	–	1.069
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	616	–	72	–	105
<b>Segmentumsätze</b>	<b>3.217</b>	<b>-1</b>	<b>286</b>	<b>–</b>	<b>1.174</b>
Betriebskosten und Nebenkosten	-737	-12	-169	–	-211
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	-226	-3	-96	–	-102
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-52	-20	-16	-1	-40
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-5	27	-8	1	48
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	5.930	–	200	–	1.650
Bewertungsverluste	-30	–	–	–	-120
<b>Segmentergebnis</b>	<b>8.097</b>	<b>-9</b>	<b>197</b>	<b>–</b>	<b>2.399</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-985	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.657	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	-89	–	-24	–	-44
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–	–
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>8.680</b>	<b>-9</b>	<b>173</b>	<b>–</b>	<b>2.355</b>

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	1.186	3.342	2.552	8.362	-	10.963
	-	-	250	913	664	2.004	-	2.620
	-	-	<b>1.436</b>	<b>4.255</b>	<b>3.216</b>	<b>10.366</b>	-	<b>13.583</b>
	-	-1	-281	-1.336	-872	-2.882	-	-3.619
	-	-	-45	-729	-269	-1.244	-	-1.470
	-8	-79	-68	-141	-164	-537	32	-557
	-	17	8	128	-	221	-16	200
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	1.600	5.709	3.850	13.009	-	18.939
	-	-	-	-50	-	-170	-	-200
	<b>-8</b>	<b>-63</b>	<b>2.650</b>	<b>7.836</b>	<b>5.761</b>	<b>18.764</b>	<b>16</b>	<b>26.876</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-985
	-	-	-	-	-	-	-1.657	-
	-	-	-99	-854	-210	-1.231	1	-1.319
	-	-	-	-	-	-	-8.788	-8.788
	-	-	-	-	-	-	-14	-14
	<b>-8</b>	<b>-63</b>	<b>2.551</b>	<b>6.982</b>	<b>5.551</b>	<b>17.533</b>	<b>-10.443</b>	<b>15.769</b>

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2017**

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.616	385	307	–	1.032
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	436	167	219	–	168
<b>Segmentumsätze</b>	<b>3.052</b>	<b>552</b>	<b>526</b>	<b>–</b>	<b>1.200</b>
Betriebskosten und Nebenkosten	- 702	- 183	- 186	4	- 174
Sonstige immobilienpezifische 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
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.836</b>	<b>346</b>	<b>117</b>	<b>- 4</b>	<b>782</b>
Zentrale Verwaltungskosten	- 717	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.462	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	- 113	–	- 23	–	- 98
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–	–
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.468</b>	<b>346</b>	<b>94</b>	<b>- 4</b>	<b>684</b>

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	10.491
	-	-	-	-	-	-	-	-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

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 2018

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	31	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70.550	–	8.060	–	27.930
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	605	64	-5	57	49
Ertragsteuerforderungen	3	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.659	95	10	87	8
Liquide Mittel	7.707	1.155	932	42	1.215
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>85.555</b>	<b>1.314</b>	<b>9.021</b>	<b>186</b>	<b>29.202</b>
Anteile an Tochterunternehmen	60.956	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>146.511</b>	<b>1.314</b>	<b>9.021</b>	<b>186</b>	<b>29.202</b>
Rückstellungen	-18	-8	-8	-38	-10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-548	-12	-32	-2	-26
Sonstige Verbindlichkeiten	-611	-209	-67	-86	-343
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>-229</b>	<b>-107</b>	<b>-126</b>	<b>-379</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-21.386	–	-1.745	–	-6.952
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-22.563</b>	<b>-229</b>	<b>-1.852</b>	<b>-126</b>	<b>-7.331</b>
<b>Nettovermögen zum 30. Juni 2018</b>	<b>123.948</b>	<b>1.085</b>	<b>7.169</b>	<b>60</b>	<b>21.871</b>

#### Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten

lang	20.259	–	–	–	6.672
kurz	1.127	–	1.745	–	280
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>21.386</b>	<b>–</b>	<b>1.745</b>	<b>–</b>	<b>6.952</b>

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	-	-	-	24	70	125
	-	-	33.400	89.210	80.500	239.100	-	309.650
	-	7	301	408	218	1.099	-106	1.598
	-	-	-	-	-	-	-	3
	1.359	81	11	23	100	1.774	-6.664	1.769
	11	1.246	1.680	1.284	1.463	9.028	43	16.778
	<b>1.370</b>	<b>1.334</b>	<b>35.392</b>	<b>90.925</b>	<b>82.281</b>	<b>251.025</b>	<b>-6.657</b>	<b>329.923</b>
	-	-	-	-	-	-	-60.956	-
	<b>1.370</b>	<b>1.334</b>	<b>35.392</b>	<b>90.925</b>	<b>82.281</b>	<b>251.025</b>	<b>-67.613</b>	<b>329.923</b>
	-8	-33	-18	-14	-31	-168	-11	-197
	-11	-61	-109	-856	-186	-1.295	39	-1.804
	-34	-33	-113	-743	-328	-1.956	626	-1.941
	<b>-53</b>	<b>-127</b>	<b>-240</b>	<b>-1.613</b>	<b>-545</b>	<b>-3.419</b>	<b>654</b>	<b>-3.942</b>
	-	-	-	-	-	-	-71.256	-71.256
	-1.081	-	-7.322	-54.393	-29.842	-101.335	6.545	-116.176
	<b>-1.134</b>	<b>-127</b>	<b>-7.562</b>	<b>-56.006</b>	<b>-30.387</b>	<b>-104.754</b>	<b>-64.057</b>	<b>-191.374</b>
	<b>236</b>	<b>1.207</b>	<b>27.830</b>	<b>34.919</b>	<b>51.894</b>	<b>146.271</b>	<b>-131.670</b>	<b>138.549</b>
	-	-	6.514	46.032	28.642	87.860	-	108.119
	1.081	-	808	8.361	1.200	13.475	-6.545	8.057
	<b>1.081</b>	<b>-</b>	<b>7.322</b>	<b>54.393</b>	<b>29.842</b>	<b>101.335</b>	<b>-6.545</b>	<b>116.176</b>

**Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2017**

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	36	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	64.650	–	7.860	–	26.400
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	540	148	15	64	8
Ertragsteuerforderungen	3	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.177	123	24	87	88
Liquide Mittel	13.314	1.803	1.149	43	1.480
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>82.720</b>	<b>2.074</b>	<b>9.072</b>	<b>194</b>	<b>27.976</b>
Anteile an Tochterunternehmen	60.901	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>143.621</b>	<b>2.074</b>	<b>9.072</b>	<b>194</b>	<b>27.976</b>
Rückstellungen	-201	-11	-11	-44	-20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-654	-524	-274	-4	-134
Sonstige Verbindlichkeiten	-780	-445	-27	-86	-160
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-1.635</b>	<b>-980</b>	<b>-312</b>	<b>-134</b>	<b>-314</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-21.946	–	-1.764	–	-7.042
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-23.581</b>	<b>-980</b>	<b>-2.076</b>	<b>-134</b>	<b>-7.356</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2017</b>	<b>120.040</b>	<b>1.094</b>	<b>6.996</b>	<b>60</b>	<b>20.620</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten</b>					
lang	-20.834	–	–	–	-6.815
kurz	-1.112	–	-1.764	–	-227
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-21.946</b>	<b>–</b>	<b>-1.764</b>	<b>–</b>	<b>-7.042</b>



Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	-	-	-	24	70	130
	-	-	31.800	83.551	76.650	226.261	-	290.911
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	42	245	791	355	1.668	15	2.223
	-	-	-	-	-	-	-	3
	1.363	184	248	68	165	-	-4.369	2.158
	7	1.320	1.205	1.058	2.719	10.784	94	24.192
	<b>1.370</b>	<b>1.546</b>	<b>33.498</b>	<b>85.468</b>	<b>79.889</b>	<b>241.087</b>	<b>-4.190</b>	<b>319.617</b>
	-	-	-	-	-	-	-60.901	-
	<b>1.370</b>	<b>1.546</b>	<b>33.498</b>	<b>85.468</b>	<b>79.889</b>	<b>241.087</b>	<b>-65.091</b>	<b>319.617</b>
	-8	-25	-18	-14	-31	-182	-10	-393
	-8	-136	-162	-1.480	-435	-3.157	-6	-3.817
	-30	-115	-291	-874	-422	-2.450	621	-2.609
	<b>-46</b>	<b>-276</b>	<b>-471</b>	<b>-2.368</b>	<b>-888</b>	<b>-5.789</b>	<b>605</b>	<b>-6.819</b>
	-	-	-	-	-	-	-64.153	-64.153
	-1.081	-	-7.748	-55.163	-30.442	-103.240	4.091	-121.095
	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>-1.127</b>	<b>-276</b>	<b>-8.219</b>	<b>-57.531</b>	<b>-31.330</b>	<b>-109.029</b>	<b>-59.457</b>	<b>-192.067</b>
	<b>243</b>	<b>1.270</b>	<b>25.279</b>	<b>27.937</b>	<b>48.559</b>	<b>132.058</b>	<b>-124.548</b>	<b>127.550</b>
	-	-	-6.896	-47.511	-29.242	-90.464	-	-111.298
	-1.081	-	-852	-7.652	-1.200	-12.776	4.091	-9.797
	<b>-1.081</b>	<b>-</b>	<b>-7.748</b>	<b>-55.163</b>	<b>-30.442</b>	<b>-103.240</b>	<b>4.091</b>	<b>-121.095</b>

### 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. August 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind

Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb

Vorstand

### Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Gräfelfing, 7. August 2018

Fair Value REIT-AG



Ralf Kind

Vorstandsvorsitzender



Stefan Herb

Vorstand

---

# Die Aktie der Fair Value

## Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Der deutsche Aktienmarkt war analog der Entwicklung an den internationalen Aktienmärkten im ersten Halbjahr 2018 von hoher Volatilität geprägt. Unter anderem drückten der Handelsstreit zwischen den USA, China und der Europäischen Union sowie Konjunktursorgen auf die Stimmung der Anleger. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen umfasst, büßte im ersten Halbjahr 2018 rund 4,7 % ein. Der MDAX musste ein Minus von 1,3 % verbuchen, während der Kleinwerte-Index SDAX noch ein leichtes Plus in Höhe von 0,5 % vorweisen konnte.

Auch der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG war im Berichtszeitraum von einer volatilen Entwicklung geprägt. Während der höchste Schlusskurs im elektronischen Handelssystem XETRA am 24. Januar 2018 mit 8,75 € erreicht wurde, markierte die Aktie das Halbjahres-Tief am 8. Februar 2018 bei 8,00 €. Der letzte XETRA-Schlusskurs im Berichtszeitraum, am 7. Juni 2018, war mit 8,25 € rund ein Prozent niedriger als der Kurs zum Jahresende 2017 mit 8,33 €. Am Börsenplatz Frankfurt lag die Fair Value-Aktie am letzten Handelstag des Halbjahres 2018, am 29. Juni 2018, mit einem Kurs von 8,15 € rund 1,8 % unter dem Jahresresultimo 2017 mit 8,30 €.

Seit dem 17. April 2018 ist die Aktie der Fair Value REIT-AG im General Standard gelistet. Der Wechsel vom Prime Standard in den General Standard war vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. Dezember 2017 bei der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt worden. Somit reduziert sich deutlich der mit der Börsennotierung verbundene Aufwand, da zum einen die unterjährige Erstellung von Quartalsmitteilungen zum ersten Quartal und zum Neunmonatsergebnis sowie die Berichterstattung in englischer Sprache entfallen. Die Fair Value REIT-AG informiert aber auch weiterhin ihre Aktionärinnen und Aktionäre regelmäßig per Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie mit Halbjahres- und Geschäftsberichten über ihre laufende Geschäftsentwicklung.

### Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 8. Juni 2018 in München statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit der Stimmen angenommen. Unter anderem wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,34 € je dividendenberechtigter Stückaktie beschlossen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 13. Juni 2018. Auch wurden von der Hauptversammlung die Aufsichtsräte Frank Hölzle, Dr. Thomas Wetzel und Daniel Zimmer gewählt. Den Vorsitz des Gremiums hat Frank Hölzle, Herr Dr. Thomas Wetzel ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

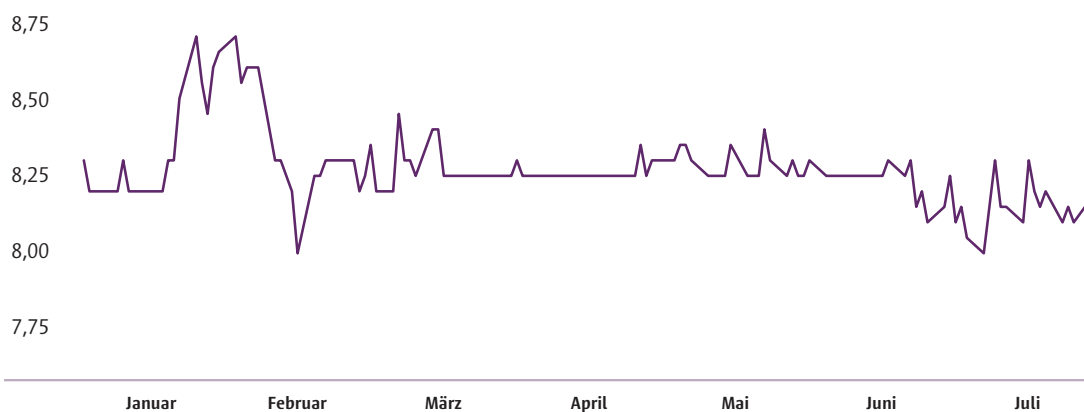
Die AEPF III 15 S.à r.l., eine durch Apollo Global Management, LLC, gemanagte Gesellschaft, hat am 16. April 2018 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Zahlung von 8,28 € je Aktie bekannt gegeben. Im Rahmen der vom 16. April 2018 bis zum 14. Mai 2018 (24:00 Uhr CET) laufenden Annahmefrist wurde das Angebot für 192.600 Aktien der Fair Value REIT-AG, bzw. ca. 1,36 % des Grundkapitals, angenommen. Während der weiteren Annahmefrist vom 18. Mai 2018 bis 31. Mai 2018 (24:00 Uhr CET) ist das Angebot für 45.464 Fair-Value-Aktien angenommen worden, was 0,32 % des Grundkapitals entspricht. Somit wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 238.064 Aktien der Fair Value REIT-AG, bzw. ca. 1,69 % des Grundkapitals, angenommen.

---

### Entwicklung der Fair Value-Aktie

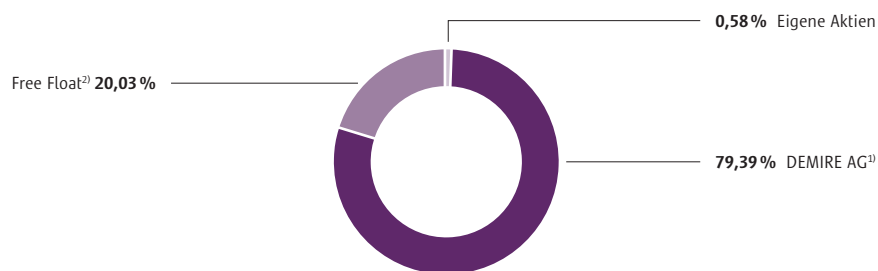
1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

in €



## Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 12. Juli 2018



<sup>1)</sup> FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH + Co. KG < 10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH + Co. KG < 10 %

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

## Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2018

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	15. November 2007
Hoch/Tief 1. Halbjahr 2018 (Börse Frankfurt)	8,70 €/8,00 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2018 (Basis: Frankfurt)	115 Mio. €
Marktsegment	General Standard (seit 17. April 2018, davor Prime Standard)
Handelsplatz General Standard	Frankfurt, XETRA bis zum 7. Juni 2018
Handelsplätze Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart
Zugehöriger Index	RX REIT All Share-Index

Details zum Unternehmen und zur Aktie werden von der Fair Value REIT-AG auf der Internetseite [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) zur Verfügung gestellt.

---

# 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: 16. August 2018

## **Vorstand**

Ralf Kind (Vors.)  
Stefan Herb

## **Aufsichtsrat**

Frank Hölzle, Vorsitzender  
Dr. Thomas Wetzel, stellvertretender Vorsitzender  
Daniel Zimmer

**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.