Quartalsmitteilung

# 1. Quartal 2016

fair value REIT

## Kennzahlen Fair Value-Konzern

| Umsatz- und Ertragslage | | 1.1.–31.3.2016 | 1.1.–31.3.2015 |
|---|---|---|---|
| Mieterträge | in T€ | 5.571 | 5.590 |
| Nettomieterträge | in T€ | 3.650 | 3.917 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | in T€ | 2.817 | 5.016 |
| Konzernüberschuss | in T€ | 887 | 2.863 |
| Ergebnis je Aktie [1] | in € | 0,06 | 0,31 |
| Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO | in T€ | 1.570 | 1.024 |
| EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie [1] | in € | 0,11 | 0,11 |

| Vermögens- und Kapitalstruktur | | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|---|
| Langfristiges Vermögen | in T€ | 296.355 | 296.914 |
| Kurzfristiges Vermögen | in T€ | 20.689 | 21.702 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | in T€ | 525 | 11.750 |
| Bilanzsumme | in T€ | 317.569 | 330.366 |
| Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) | in T€ | 118.075 | 117.278 |
| Bilanzielle Eigenkapitalquote | in % | 37,2 | 35,5 |
| Unbewegliches Vermögen | in T€ | 287.759 | 299.544 |
| Eigenkapital gem. § 15 REITG | in T€ | 179.901 | 178.438 |
| Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %) | in % | 62,5 | 59,6 |

| Immobilienportfolio | | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|---|
| Anzahl der Immobilien | Anzahl | 38 | 40 |
| Marktwerte der Immobilien [2] | in Mio. € | 288 | 300 |
| Vertragsmiete p.a. | in Mio. € | 22,2 | 23,1 |
| Potenzialmiete p.a. | in Mio. € | 25,1 | 26,0 |
| Vermietungsstand | in % | 88,5 | 89,2 |
| Restlaufzeit der Mietverträge | Jahre | 5,0 | 4,9 |
| Vertragsmietrendite vor Kosten | in % | 7,7 | 7,7 |

[1] Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien 14.029.013 (31.3.2016) bzw. 9.325.572 (31.3.2015)
[2] Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2015.

## Weitere Kennzahlen

| | | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|---|
| In Umlauf befindliche Aktien | Anzahl | 14.029.013 | 14.029.013 |
| Bilanzieller Net Asset Value je Aktie | in € | 8,42 | 8,36 |
| EPRA-NAV je Aktie | in € | 8,42 | 8,36 |
| Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand) | | 4 | 4 |

# Brief an die Aktionäre

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

der Fair-Value-Konzern ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2016 gestartet und hat das operative Geschäftsergebnis (FFO) im ersten Quartal 2016 deutlich gesteigert.

Das um Bewertungs-, Veräußerungs- und sonstige Einmaleffekte bereinigte Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) belief sich vor Minderheitsanteilen auf 2,5 Mio. €. Es lag damit um 0,4 Mio. € bzw. 19 % über dem Vorjahreswert von 2,1 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis summierten sich die FFO für die Aktionäre der Fair Value REIT-AG auf 1,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahreswert von 1,0 Mio. € wurde somit eine Steigerung um mehr als 50 % erreicht.

Der prozentual höhere Anstieg der FFO nach Minderheiten gegenüber dem Anstieg der FFO vor Minderheiten resultiert aus den im Jahr 2015 mit den Nettozuflüssen aus den Kapitalmaßnahmen vorangetriebenen Zuerwerben von Minderheitsanteilen bzw. Übernahmen von indirekt gehaltenen Immobilien in den Direktbesitz.

Die Ergebnisse des ersten Quartals 2016 bestätigen unsere Planung; sie sind daher eine solide Ausgangsbasis für unsere weitere positive Geschäftsentwicklung in 2016.

Erfreulich hat sich auch das Eigenkapital unserer Gesellschaft entwickelt. Zum Ende März 2016 belief sich das bilanzielle Eigenkapital auf 118,1 Mio. € nach 117,3 Mio. € zum Jahresende 2015. Der bilanzielle Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) je in Umlauf befindlicher Aktie stieg auf 8,42 € von 8,36 €. Die REIT-Eigenkapitalquote hat sich auf 62,5 % des unbeweglichen Vermögens von 59,6 % erhöht.

Die nochmals gestiegene Eigenkapitalunterlegung des Konzerns gibt uns den Spielraum dafür, attraktive Zukäufe zu tätigen und auch die Minderheitenanteile zu verringern, um so das auf die Fair Value-Aktionäre entfallende Konzernergebnis strategisch und wertschaffend weiter auszubauen.

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

München, den 10. Mai 2016
Ihr

Frank Schaich, Vorstand

# Konzernzwischenlagebericht

## Verkürzter Konzernzwischenlagebericht zum 31. März 2016

### Bestandsportfolio

Zum 31. März 2016 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio des Fair Value Konzerns aus 38 Immobilien (31. Dezember 2015: 40 Immobilien) mit Marktwerten, welche den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13 entsprechen, von insgesamt rund 288 Mio. € (31. Dezember 2015: 300 Mio. €).

Der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios lag zum 31. März 2016 nach dem Abverkauf zweier vollvermieteter Gebäude mit 88,5 % geringfügig unter dem Stand vom 31. Dezember 2015 (89,2 %). Zum 31. März 2016 betrug die ertragsgewichtete Restlaufzeit der Mietverträge 5,0 Jahre nach 4,9 Jahren am 31. Dezember 2015.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 31. März 2016. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2015.

**Immobilienvermögen des Fair Value Konzerns**
**zum 31. März 2016**

| | Grundstücksfläche [m²] | Gesamtmietfläche [m²] | Annualisierte Vertragsmiete [T€] | Marktwert 31.12.2015[1] [T€] | Vermietungsstand[2] [%] | Ø gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge[2] [Jahre] | Vertragsmietenrendite vor Kosten [%] | Beteiligungsquote [%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Segment Direktinvestitionen | 77.394 | 70.594 | 4.932 | 62.790 | 96,4 | 7,2 | 7,9 | 100 |
| Segment Tochterunternehmen | 347.670 | 192.599 | 17.299 | 225.004 | 86,5 | 4,3 | 7,7 | 51 |
| **Gesamt Bestandsportfolio** | **425.064** | **263.192** | **22.231** | **287.794** | **88,5** | **5,0** | **7,7** | **62** |

**Erläuterungen**
[1] Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt an Main zum 31.12.2015
[2] ertragsgewichtet

# Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

## Ertragslage

| in T€ | 1.1.–31.3.2016 | 1.1.–31.3.2015 | Veränderung in T€ | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|
| **Mieterträge** | **5.571** | **5.590** | **–19** | **–0** |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 1.115 | 1.034 | 81 | 8 |
| Betriebs- und Nebenkosten | –2.094 | –2.094 | – | – |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | –982 | –613 | –369 | 60 |
| **Nettovermietungsergebnis** | **3.650** | **3.917** | **–267** | **–7** |
| Allgemeine Verwaltungskosten | –600 | –792 | –192 | –24 |
| Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis | –233 | 1.891 | –2.124 | –112 |
| **Betriebsergebnis** | **2.817** | **5.016** | **–2.199** | **–44** |
| Nettozinsaufwand | –1.284 | –1.114 | 170 | 15 |
| Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter | –646 | –1.039 | –393 | –38 |
| **Konzernüberschuss** | **887** | **2.863** | **1.976** | **–69** |

Die Mieterträge lagen im ersten Quartal mit 5,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Das Nettovermietungsergebnis von 3,7 Mio. € war aufgrund gestiegener immobilienspezifischer Aufwendungen um 7 % niedriger als der Vorjahreswert von 3,9 Mio. €.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken auf 0,6 Mio. € und lagen hauptsächlich aufgrund rückläufiger Kosten auf Ebene der Tochterunternehmen um 24 % unter dem Vorjahreswert von 0,8 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Aufwand von 0,2 Mio. € um 2,1 Mio. € unter dem Vorjahresertrag von 1,9 Mio. €. Der hohe Vorjahresertrag resultierte aus nicht liquiditätswirksamen Sondereffekten nach günstigen Beteiligungs- und Grundstückserwerben.

Dementsprechend belief sich das Betriebsergebnis auf 2,8 Mio. € nach 5,0 Mio. € im Vorjahr.

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag mit 1,3 Mio. € um 0,2 Mio. € bzw. um 15 % über dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €. Hierin enthalten ist mit rund 0,25 Mio. € die Rückzahlungsprämie von 3 % des Nominalbetrages der Wandelanleihe (8,46 Mio. €), die am 19. Februar 2016 auf Wunsch der Gläubiger gemäß Anleihebedingungen infolge des Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG vorzeitig zurückgezahlt wurde.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) schloss der Fair Value Konzern die ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres 2016 mit einem Konzernüberschuss von 0,9 Mio. € ab (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Das um Bewertungs- bzw. Veräußerungskosten (0,2 Mio. €) und sonstige Einmaleffekte von insgesamt rund 0,8 Mio. € (aktivierungsfähige immobilienbezogene Aufwendungen und Rückzahlungsprämie Wandelanleihe) bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) vor Minderheiten lag in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 2,5 Mio. € um 0,4 Mio. € bzw. 19 % über dem Vorjahreswert von 2,1 Mio. €.

Nach Abzug der Minderheitsanteile am Ergebnis lagen die FFO bei 1,6 Mio. € und damit um 0,6 Mio. € bzw. um 53 % über dem Vorjahreswert von 1,0 Mio. Dies entspricht dem Planwert für das erste Quartal 2016.

Bezogen auf die Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien (rd. 14,03 Mio. Stück zum 31. 3. 2016 nach 9,33 Mio. Stück zum 31. 3. 2015) summierten sich die FFO unverändert auf 0,11 €.

| **Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO)** | **1. 1. – 31. 3. 2016** | | | | **1. 1. – 31. 3. 2015** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Bereinigung von Sondereffekten | | | | Bereinigung von Sondereffekten | | |
| in T€ | gemäß Konzern-GuV-Rechnung | Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse | Sonstige | **bereinigte Konzern-GuV-Rechnung** | gemäß Konzern-GuV-Rechnung | Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse | Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps | **bereinigte Konzern-GuV-Rechnung** |
| Mieterträge | 5.571 | – | – | 5.571 | 5.590 | – | – | 5.590 |
| Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten | –939 | – | – | –939 | –1.060 | – | – | –1.060 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | –982 | – | 489 | –450 | –613 | – | – | –613 |
| **Nettovermietungsergebnis** | **3.650** | **–** | **–** | **4.182** | **3.917** | **–** | **–** | **3.917** |
| Allgemeine Verwaltungskosten | –600 | – | – | –600 | –792 | – | – | –792 |
| Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen | –187 | 179 | – | –8 | 1.319 | –1.300 | – | 19 |
| Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien | – | – | – | – | –18 | 18 | – | – |
| Bewertungsergebnis | –46 | 46 | – | – | 590 | –590 | – | – |
| **Betriebsergebnis** | **2.817** | **225** | **489** | **3.531** | **5.016** | **–1.872** | **–** | **3.144** |
| Nettozinsaufwand | –1.284 | – | 254 | –1.030 | –1.114 | – | 57 | –1.057 |
| **Ergebnis vor Minderheitsanteilen** | **1.533** | **225** | **743** | **2.501** | **3.902** | **–1.872** | **57** | **2.087** |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | –646 | –75 | –210 | –931 | –1.039 | –9 | –15 | –1.063 |
| **Konzernüberschuss** | **887** | **150** | **533** | **1.570** | **2.863** | **–1.881** | **42** | **1.024** |
| Konzernergebnis je Aktie | 0,06 | – | – | 0,11 | 0,31 | – | – | 0,11 |

## Finanzlage

**Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 0,4 Mio. € um 1,3 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Der Rückgang resultierte zu etwa 75 % aus Veränderungen bei Aktiva und Passiva und zu etwa 25 % aus der in den Zinsausgaben enthaltenen Prämie für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe.

**Liquide Mittel**

| in T€ | 1.1.–31.3.2016 | 1.1.–31.3.2015 |
|---|---|---|
| Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit | 356 | 1.729 |
| Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit | 11.750 | 9.607 |
| Mittelzufluss/- abfluss aus Finanzierungstätigkeit | –12.035 | –6.822 |
| Veränderung der liquiden Mittel | 71 | 4.514 |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 16.028 | 14.588 |
| **Liquide Mittel am Ende der Periode** | **16.099** | **19.102** |

**Cashflow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit ergab sich infolge der Veräußerung der Immobilien in Radevormwald und Tornesch ein Mittelzufluss von insgesamt 11,8 Mio. € (Vorjahr 9,6 Mio. €).

**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 12,0 Mio. € (Vorjahr 6,8 Mio. €) resultierte aus Sondertilgungen von insgesamt 10,6 Mio. €, planmäßigen Tilgungen von 2,0 Mio. € sowie der vorzeitigen Rückführung der Wandelanleihe, der die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 9,0 Mio. € gegenüberstand.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres um rund 0,1 Mio. € auf 16,0 Mio. € erhöht (Vorjahreszeitraum: Anstieg um 4,5 Mio. € auf 19,1 Mio. €).

## Vermögenslage

**Aktiva** Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2016 auf 317,6 Mio. € und lag somit um 4 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2015 (330,4 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 296,4 Mio. € entsprachen 93 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 296,9 Mio. € bzw. 90 %). Die kurzfristigen Vermögenswerte von 20,7 Mio. € bzw. 7 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 21,7 Mio. €) bestanden mit 16,1 Mio. € zu 78 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 4,6 Mio. € resultierten sie zu 22 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten.

**Passiva** Das Vermögen war am 31. März 2016 mit 118,1 Mio. € zu 37 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 199,5 Mio. € zu 63 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen in Höhe von 61,8 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 179,9 Mio. € bzw. auf 57 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 178,4 Mio. € bzw. 54 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 31. März 2016 von insgesamt 287,8 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 62,5 % (31. Dezember 2015: 59,6 %).

**Finanzverbindlichkeiten** Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 31. März 2016 mit 132,2 Mio. € auf 42 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 144,1 Mio. € bzw. 44 %). Davon waren 9,6 Mio. € bzw. 7 % kurzfristig (31. Dezember 2015: 18,1 Mio. € bzw. 13 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,0 % p.a. als Basiszins für die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug der gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten des Konzerns zum 31. März 2016 2,4 % p.a. nach 2,5 % am 31. Dezember 2015.

**Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2016 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value", NAV) von 118,1 Mio. € gegenüber 117,3 Mio. € zum 31. Dezember 2015.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,42 € je Aktie nach 8,36 € am 31. Dezember 2015. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen.

**Bilanzieller NAV**

| in T€ | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene) | 287.759 | 299.544 |
| Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva | 27.577 | 27.400 |
| Anteile von Minderheitsgesellschaftern | –61.826 | –61.160 |
| Finanzverbindlichkeiten | –132.178 | –144.113 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | –3.257 | –4.393 |
| **Net Asset Value** | **118.075** | **117.278** |
| Net Asset Value je Aktie | 8,42 | 8,36 |

## Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 14. April 2016 wurde die Immobilie in Bornhöved, Am alten Markt 9a, an einen Privatinvestor veräußert. Der Kaufpreis von 525 T€ entspricht dem Buchwert zum 31. März 2016. Der Ergebniseffekt aus dem um 35 T€ unter dem gutachterlichen Marktwert per 31. 12. 2015 liegenden Kaufpreis sowie die Kosten der Vermarktung wurden im ersten Quartal 2016 bereits erfasst. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für den 1. Juni 2016 geplant.

## Risikobericht

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

Der Vorstand erwartet weiterhin für das Geschäftsjahr 2016 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Prognosebericht

Der Vorstand bekräftigt die im Geschäftsbericht für 2015 abgegebene Prognose und rechnet auf Basis des Bestandsportfolios mit operativen Überschüssen (FFO) im Jahr 2016 vor Minderheitsanteilen von rund 10,5 Mio. € bis 10,8 Mio.

Ohne Veränderung des Direktbesitzanteils und damit der Anteile der Minderheiten am Konzernergebnis rechnet der Vorstand mit FFO 2016 nach Minderheitsanteilen in der Bandbreite von 6,2 Mio. € bis 6,5 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,44 € bis 0,46 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

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

München, 10. Mai 2016

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich, Vorstand

# Konzern-Zwischenabschluss

## Konzern-Bilanz

| Konzern-Bilanz<br>in T€ | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
|---|---|---|
| **Aktiva** | | |
| **Langfristige Vermögenswerte** | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 77 | 78 |
| Sachanlagen | 26 | 26 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 287.234 | 287.794 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 9.018 | 9.016 |
| **Langfristige Vermögenswerte, gesamt** | **296.355** | **296.914** |
| **Kurzfristige Vermögenswerte** | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.699 | 2.757 |
| Ertragsteuerforderungen | 5 | 22 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 2.886 | 2.895 |
| Liquide Mittel | 16.099 | 16.028 |
| **Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt** | **20.689** | **21.702** |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 525 | 11.750 |
| **Aktiva, gesamt** | **317.569** | **330.366** |
| **Passiva** | | |
| **Eigenkapital** | | |
| Gezeichnetes Kapital | 28.221 | 28.221 |
| Kapitalrücklage | 99.639 | 99.729 |
| Wertänderungsrücklage | –16 | –16 |
| Verlustvortrag | –9.371 | –10.258 |
| Eigene Anteile | –398 | –398 |
| **Eigenkapital, gesamt** | **118.075** | **117.278** |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Anteile von Minderheitsgesellschaftern | 61.826 | 61.160 |
| Finanzverbindlichkeiten | 122.618 | 125.995 |
| Derivative Finanzinstrumente | – | – |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 3 | 1.076 |
| **Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt** | **184.447** | **188.231** |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | | |
| Rückstellungen | 761 | 743 |
| Finanzverbindlichkeiten | 9.560 | 18.118 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.472 | 2.679 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 3.254 | 3.317 |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt** | **15.047** | **24.857** |
| **Passiva, gesamt** | **317.569** | **330.366** |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung<br>in T€ | 1.1.–31.3. 2016 | 1.1.–31.3. 2015 |
|---|---|---|
| Mieterträge | 5.571 | 5.590 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 1.155 | 1.034 |
| Betriebs- und Nebenkosten | –2.094 | –2.094 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | –982 | –613 |
| **Nettovermietungsergebnis** | **3.650** | **3.917** |
| **Allgemeine Verwaltungskosten** | **–600** | **–792** |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4 | 1.368 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | –191 | –49 |
| **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt** | **–187** | **1.319** |
| Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien | 11.750 | 16.540 |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien | –11.750 | –16.558 |
| **Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien** | **–** | **–18** |
| Bewertungsgewinne | – | 590 |
| Bewertungsverluste | –46 | – |
| **Bewertungsergebnis** | **–46** | **590** |
| **Betriebsergebnis** | **2.817** | **5.016** |
| Zinserträge | 11 | 5 |
| Zinsaufwendungen | –1.293 | –1.119 |
| Ergebnis vor Steuern | 1.535 | 3.902 |
| Ertragsteuern | –2 | – |
| **Ergebnis vor Minderheitsanteilen** | **1.533** | **3.902** |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | –646 | –1.039 |
| **Konzernüberschuss** | **887** | **2.863** |
| Ergebnis je Aktie in € | 0,06 | 0,31 |

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Konzern-Gesamtergebnisrechnung<br>in T€ | 1.1.–31.3.2016 | 1.1.–31.3.2015 |
|---|---|---|
| **Konzernüberschuss** | **887** | **2.863** |
| 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** | **887** | **2.863** |

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung<br>in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien (Stück) | In Umlauf befindliche Aktien [Stück] | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Eigene Anteile | Wert-änderungs-rücklage | Gewinn-rücklage | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand am 1. Januar 2015** | **9.325.572** | **18.814** | **74.387** | **–398** | **–18** | **–14.512** | **78.273** |
| Eigenkapitalinstrument | – | – | 90 | – | – | – | 90 |
| Konzernüberschuss | – | – | – | – | – | 2.863 | 2.863 |
| **Stand am 31. März 2015** | **9.325.572** | **18.814** | **74.477** | **–398** | **–18** | **–11.649** | **81.226** |
| **Stand am 1. Januar 2016** | **14.029.013** | **28.221** | **99.729** | **–398** | **–16** | **–10.258** | **117.278** |
| Dividende | – | – | – | – | – | – | – |
| Konzernüberschuss | – | – | – | – | – | 887 | 887 |
| Eigenkapitalinstrument | – | – | –90 | – | – | – | –90 |
| Wandlungsrecht | – | – | – | – | – | – | – |
| **Stand am 31. März 2016** | **14.029.013** | **28.221** | **99.639** | **–398** | **–16** | **–9.371** | **118.075** |

# Konzern-Kapitalflussrechnung

| Konzern-Kapitalflussrechnung<br><br>in T€ | 1.1.–31.3.2016 | 1.1.–31.3.2015 |
|---|---|---|
| **Konzernüberschuss** | **887** | **2.863** |
| Zinsaufwendungen | 1.293 | 1.119 |
| Zinsertrag | –11 | –5 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vemögensgegenstände | 1 | 10 |
| (Gewinn) Verluste aus dem Abgang von Finanzimmobilien | – | 18 |
| Bewertungsergebnis | 35 | –590 |
| Kosten der Finanzierung | 10 | – |
| Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge | – | –1.237 |
| Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern | 666 | 1.039 |
| Zinsausgaben | –1.592 | –1.410 |
| Zinseinnahmen | 11 | 5 |
| Veränderungen bei Aktiva und Passiva | | |
| (Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.058 | 163 |
| (Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten | 24 | 22 |
| (Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen | 18 | 33 |
| (Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | –1.207 | –499 |
| (Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten | –837 | 198 |
| **Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit** | **356** | **1.729** |
| Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Tochterunternehmen | – | –2.937 |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | – | –650 |
| Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau | 11.750 | 13.222 |
| Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | – | –28 |
| **Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit** | **11.750** | **9.607** |
| Aufnahme von Finanzschulden | 9.000 | 8.365 |
| Rückzahlung von Bankschulden | –20.945 | –13.474 |
| Auflösung Zinssicherungsgeschäft | – | –1.713 |
| Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe | –90 | – |
| **Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit** | **–12.035** | **–6.822** |
| **Veränderung der liquiden Mittel** | **71** | **4.514** |
| | | |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode | 16.028 | 14.588 |
| **Liquide Mittel am Ende der Periode** | **16.099** | **19.102** |

# 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 Leopoldstr. 244 in 80807 München.

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

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

## (2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

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

Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Ende des Geschäftsjahrs 2015. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung ist im Anhang zum Konzernabschluss unseres Geschäftsberichts 2015 veröffentlicht.

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

**Vergleichszahlen** Als Vergleich wird in der Bilanz der Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2015.

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

Der Konsolidierungskreis zum 31. März 2016 stellt sich wie folgt dar:

| Stimmrechtsanteil in % | Anteil zum **31.3.2016** | Anteil zum **31.12.2015** |
|---|---|---|
| GP Value Management GmbH, München („GPVM“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“) | 100,00 | 100,00 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV 03“) | 80,05 | 80,05 |
| IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC 07“) | 78,16 | 78,16 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV 06“) | 62,22 | 62,22 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“) | 58,02 | 58,02 |
| IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC 13“) | 57,37 | 57,37 |
| IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“) | 53,59 | 53,95 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“) | 50,78 | 50,78 |
| IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“) | 48,17 | 48,17 |
| BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“) | 44,96 | 44,96 |
| BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“) | 42,02 | 42,02 |

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

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

## (3) Segmentumsätze und -ergebnisse

| in T€ | 1.1.–31.3.2016 Segmentumsätze | 1.1.–31.3.2016 Segmentergebnisse | 1.1.–31.3.2015 Segmentumsätze | 1.1.–31.3.2015 Segmentergebnisse |
|---|---|---|---|---|
| Direktinvestitionen | 1.517 | 1.035 | 732 | 550 |
| Tochterunternehmen | 5.209 | 2.032 | 5.892 | 3.159 |
| **Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt** | **6.726** | **3.067** | **6.624** | **3.709** |
| Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges | – | –252 | – | 1.307 |
| Nettozinsaufwand | – | –1.282 | – | –1.114 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – | –646 | – | –1.039 |
| **Konzernergebnis** | – | **887** | – | **2.863** |

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

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2016**

| | Direkt-investitionen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| in T€ | **FV AG** | IC 07 | IC 12 | IC 13 | IC 15 |
| Mieterträge | 1.257 | 186 | 149 | –2 | 491 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 260 | 62 | 74 | –4 | 57 |
| **Segmentumsätze** | **1.517** | **248** | **223** | **–6** | **548** |
| Betriebskosten und Nebenkosten | –321 | –104 | –130 | –5 | –107 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | –43 | –26 | –15 | –28 | –98 |
| Segmentbezogene Verwaltungskosten | –76 | –24 | –12 | –11 | –27 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo) | 4 | – | –1 | – | – |
| Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien | – | – | – | – | – |
| Bewertungsgewinne | – | – | – | – | – |
| Bewertungsverluste | –46 | – | – | – | – |
| **Segmentergebnis** | **1.035** | **94** | **65** | **–50** | **316** |
| | | | | | |
| Zentrale Verwaltungskosten | –250 | – | – | – | – |
| Sonstige Aufwendungen | – | – | – | – | – |
| Übriges Beteiligungsergebnis | – | – | – | – | – |
| Nettozinsaufwand | –566 | –3 | –46 | – | –52 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – | – | – | – | – |
| Ertragsteuern | – | – | – | – | – |
| **Konzernüberschuss** | **219** | **91** | **19** | **–50** | **264** |

| | | | | | | Tochterunternehmen | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BBV 02 | BBV 03 | BBV 06 | BBV 08 | BBV 10 | BBV 14 | **Gesamt** | Überleitung | **Konzern** |
| | – | – | 286 | 579 | 1.427 | 1.198 | 4.314 | – | 5.571 |
| | – | – | 23 | 76 | 305 | 302 | 895 | – | 1.155 |
| | **–** | **–** | **309** | **655** | **1.732** | **1.500** | **5.209** | **–** | **6.726** |
| | –2 | – | –86 | –180 | –713 | –446 | –1.773 | – | –2.094 |
| | – | – | –35 | –282 | –323 | –132 | –939 | – | –982 |
| | – | – | –34 | –80 | –47 | –47 | –282 | – | –358 |
| | – | – | 1 | –172 | –11 | – | –183 | –8 | –187 |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | –46 |
| | **–2** | **–** | **155** | **–59** | **638** | **875** | **2.032** | **–8** | **3.059** |
| | | | | | | | | | |
| | – | – | – | – | – | – | – | 8 | –242 |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | – | – | – | –130 | –362 | –124 | –717 | 1 | –1.282 |
| | – | – | – | – | – | – | – | –646 | –646 |
| | – | – | – | – | – | – | – | –2 | –2 |
| | **–2** | **–** | **155** | **–189** | **276** | **751** | **1.315** | **–647** | **887** |

## Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2015

| in T€ | Direkt-investitionen<br>**FV AG** | IC07 | IC12 | H1CH | IC13 |
|---|---|---|---|---|---|
| Mieterträge | 609 | 179 | 145 | 4 | 427 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 123 | 76 | 85 | – | 126 |
| **Segmentumsätze** | **732** | **255** | **230** | **4** | **553** |
| Betriebskosten und Nebenkosten | –131 | –85 | –116 | – | –172 |
| Sonstige immobilienspezifische Aufwendungen | –6 | –50 | –15 | – | –103 |
| Segmentbezogene Verwaltungskosten | –37 | –11 | –11 | –7 | –22 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo) | –8 | 10 | 5 | – | 2 |
| Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien | – | – | – | – | – |
| Bewertungsgewinne | – | – | – | 590 | – |
| Bewertungsverluste | – | – | – | – | – |
| **Segmentergebnis** | **550** | **119** | **93** | **587** | **258** |
| | | | | | |
| Zentrale Verwaltungskosten | –391 | – | – | – | – |
| Sonstige Aufwendungen | – | – | – | – | – |
| Nettozinsaufwand | –223 | –7 | –18 | – | –123 |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | – | – | – | – | – |
| Ertragsteuern | – | – | – | – | – |
| **Konzernüberschuss** | **–64** | **112** | **75** | **587** | **135** |

| | | | | | | Tochterunternehmen | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | IC 15 | BBV 02 | BBV 03 | BBV 06 | BBV 10 | BBV 14 | **Gesamt** | Überleitung | **Konzern** |
| | 679 | –1 | 90 | 438 | 1.747 | 1.273 | 4.981 | – | 5.590 |
| | 70 | – | 11 | 70 | 430 | 43 | 911 | – | 1.034 |
| | **749** | **–1** | **101** | **508** | **2.177** | **1.316** | **5.892** | **–** | **6.624** |
| | –110 | – | –14 | –219 | –836 | –411 | –1.963 | – | –2.094 |
| | –18 | – | –54 | –38 | –258 | –71 | –607 | – | –613 |
| | –32 | –2 | –67 | –48 | –74 | –95 | –369 | – | –406 |
| | 6 | – | –31 | 2 | 1 | 9 | 4 | – | –4 |
| | – | –7 | –370 | –5 | –6 | – | –388 | 370 | –18 |
| | – | – | – | – | – | – | 590 | – | 590 |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | **595** | **–10** | **–435** | **200** | **1.004** | **748** | **3.159** | **370** | **4.079** |
| | | | | | | | | | |
| | – | – | – | – | – | – | – | 5 | –386 |
| | – | – | – | – | – | – | – | 1.323 | 1.323 |
| | –126 | – | – | –37 | –439 | –141 | –891 | – | –1.114 |
| | – | – | – | – | – | – | – | –1.039 | –1.039 |
| | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | **469** | **–10** | **–435** | **163** | **565** | **607** | **2.268** | **659** | **2.863** |

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 31. März 2016**

| | Direkt-investitionen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| in T€ | **FV AG** | IC 07 | IC 12 | IC 13 | IC 15 | BBV 02 |
| Sachanlagen und immat. Vermögenswerte | 9 | – | 24 | – | – | – |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 62.230 | 9.100 | 7.880 | – | 23.350 | – |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 525 | – | – | – | – | – |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 311 | 159 | 50 | 80 | 62 | – |
| Ertragsteuerforderungen | 5 | – | – | – | – | – |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 10.411 | – | 13 | 23 | 101 | 1.362 |
| Liquide Mittel | 943 | 89 | 800 | 82 | 2.064 | 38 |
| **Zwischensumme Segmentvermögen** | **74.434** | **9.348** | **8.767** | **185** | **25.577** | **1.400** |
| | | | | | | |
| Anteile an Tochterunternehmen | 68.754 | – | – | – | – | – |
| **Vermögenswerte, gesamt** | **143.188** | **9.348** | **8.767** | **185** | **25.577** | **1.400** |
| | | | | | | |
| Rückstellungen | –510 | –11 | –9 | –13 | –18 | –5 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | –200 | –19 | –51 | –64 | –131 | –8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | –584 | –23 | –52 | –93 | –52 | –34 |
| **Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten** | **–1.294** | **–53** | **–112** | **–170** | **–201** | **–47** |
| | | | | | | |
| Minderheitsanteile | – | – | | – | – | |
| Finanzverbindlichkeiten | –27.551 | –350 | –1.888 | – | –7.436 | –1.081 |
| Derivative Finanzinstrumente | – | – | – | – | – | – |
| **Verbindlichkeiten, gesamt** | **–28.845** | **–403** | **–2.000** | **–170** | **–7.637** | **–1.128** |
| **Nettovermögen zum 31. März 2016** | **114.343** | **8.945** | **6.767** | **15** | **17.940** | **272** |
| | | | | | | |
| **Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten** | | | | | | |
| lang | –26.578 | –350 | – | – | –7.213 | – |
| kurz | –973 | – | –1.888 | – | –223 | –1.081 |
| **Finanzverbindlichkeiten** | **–27.551** | **–350** | **–1.888** | **–** | **–7.436** | **–1.081** |

| | | | | | Tochterunternehmen | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BBV 03 | BBV 06 | BBV 08 | BBV 10 | BBV 14 | **Gesamt** | Überleitung | **Konzern** |
| | – | – | – | – | – | 24 | 70 | 103 |
| | – | 13.151 | 25.900 | 74.523 | 71.100 | 225.004 | – | 287.234 |
| | – | – | – | – | – | – | – | 525 |
| | – | 124 | 143 | 537 | 233 | 1.388 | – | 1.699 |
| | – | – | – | – | – | – | – | 5 |
| | – | 85 | 288 | 4 | – | 1.876 | –383 | 11.904 |
| | 192 | 1.192 | 5.401 | 1.915 | 3.343 | 15.116 | 40 | 16.099 |
| | **192** | **14.552** | **31.732** | **76.979** | **74.676** | **243.408** | **–273** | **317.569** |
| | | | | | | | | |
| | – | – | – | – | – | – | –68.754 | – |
| | **192** | **14.552** | **31.732** | **76.979** | **74.676** | **243.408** | **–69.027** | **317.569** |
| | | | | | | | | |
| | –66 | –57 | –14 | –24 | –28 | –245 | –6 | –761 |
| | –13 | –56 | –217 | –543 | –170 | –1.272 | – | –1.472 |
| | –41 | –107 | –702 | –1.023 | –797 | –2.924 | 251 | –3.257 |
| | **–120** | **–220** | **–933** | **–1.590** | **–995** | **–4.441** | **245** | **–5.490** |
| | | | | | | | | |
| | – | – | – | – | – | – | –61.826 | –61.826 |
| | – | – | –9.132 | –52.657 | –32.433 | –104.977 | 350 | –132.178 |
| | – | – | – | – | – | – | – | – |
| | **–120** | **–220** | **–10.065** | **–54.247** | **–33.428** | **–109.418** | **–61.231** | **–199.494** |
| | **72** | **14.332** | **21.667** | **22.732** | **41.248** | **133.990** | **–130.258** | **118.075** |
| | | | | | | | | |
| | – | – | –7.763 | –49.831 | –31.233 | –96.390 | 350 | –122.618 |
| | – | – | –1.369 | –2.826 | –1.200 | –8.587 | – | –9.560 |
| | **–** | **–** | **–9.132** | **–52.657** | **–32.433** | **–104.977** | **350** | **–132.178** |

## Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2015

| in T€ | Direkt-investitionen<br>**FV AG** | IC 07 | IC 12 | IC 13 | IC 15 | BBV 02 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sachanlagen und immat. Vermögenswerte | 10 | – | 24 | – | – | – |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 62.790 | 9.100 | 7.880 | – | 23.350 | – |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 650 | – | – | – | – | – |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 331 | 229 | 52 | 112 | 80 | – |
| Ertragsteuerforderungen | 22 | – | – | – | – | – |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 10.541 | – | 13 | 49 | 114 | 1.361 |
| Liquide Mittel | 1.751 | 107 | 806 | 109 | 1.850 | 43 |
| **Zwischensumme Segmentvermögen** | **76.095** | **9.436** | **8.775** | **270** | **25.394** | **1.404** |
| | | | | | | |
| Anteile an Tochterunternehmen | 68.754 | – | – | – | – | – |
| **Vermögenswerte, gesamt** | **144.849** | **9.436** | **8.775** | **270** | **25.394** | **1.404** |
| | | | | | | |
| Rückstellungen | –516 | –9 | –6 | –13 | –15 | –5 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | –1.128 | –66 | –71 | –66 | –123 | –8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | –1.256 | –77 | –43 | –126 | –90 | –36 |
| **Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten** | **–2.900** | **–152** | **–120** | **–205** | **–228** | **–49** |
| | | | | | | |
| Minderheitsanteile | – | – | – | – | – | – |
| Finanzverbindlichkeiten | –27.735 | –450 | –1.907 | – | –7.490 | –1.081 |
| Derivative Finanzinstrumente | – | – | – | – | – | – |
| **Verbindlichkeiten, gesamt** | **–30.635** | **–602** | **–2.027** | **–205** | **–7.718** | **–1.130** |
| **Nettovermögen zum 31. Dezember 2015** | **114.214** | **8.834** | **6.748** | **65** | **17.676** | **274** |

## Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| lang | –18.529 | –450 | – | – | –7.269 | – |
| kurz | –9.206 | – | –1.907 | – | –221 | –1.081 |
| **Finanzverbindlichkeiten** | **–27.735** | **–450** | **–1.907** | **–** | **–7.490** | **–1.081** |

| | | | | | Tochterunternehmen | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BBV 03 | BBV 06 | BBV 08 | BBV 10 | BBV 14 | **Gesamt** | Überleitung | **Konzern** |
| | – | – | – | – | – | 24 | 70 | 104 |
| | – | 13.151 | 25.900 | 74.523 | 71.100 | 225.004 | – | 287.794 |
| | – | – | 11.100 | – | – | 11.100 | – | 11.750 |
| | – | 136 | 134 | 1.459 | 210 | 2.412 | 14 | 2.757 |
| | – | – | – | – | – | – | – | 22 |
| | – | 84 | 287 | 10 | 3 | 1.921 | –551 | 11.911 |
| | 192 | 1.041 | 3.619 | 3.262 | 3.170 | 14.199 | 78 | 16.028 |
| | **192** | **14.412** | **41.040** | **79.254** | **74.483** | **254.660** | **–389** | **330.366** |
| | – | – | – | – | – | – | –68.754 | – |
| | **192** | **14.412** | **41.040** | **79.254** | **74.483** | **254.660** | **–69.143** | **330.366** |
| | –66 | –44 | –14 | –21 | –28 | –221 | –6 | –743 |
| | –14 | –74 | –114 | –829 | –222 | –1.587 | 36 | –2.679 |
| | –40 | –117 | –480 | –1.448 | –912 | –3.369 | 232 | –4.393 |
| | **–120** | **–235** | **–608** | **–2.298** | **–1.162** | **–5.177** | **262** | **–7.815** |
| | – | – | – | – | – | – | –61.160 | –61.160 |
| | – | – | –18.576 | –54.500 | –32.824 | –116.828 | 450 | –144.113 |
| | – | – | – | – | – | – | | – |
| | **–120** | **–235** | **–19.184** | **–56.798** | **–33.986** | **–122.005** | **–60.448** | **–213.088** |
| | **72** | **14.177** | **21.856** | **22.456** | **40.497** | **132.655** | **–129.591** | **117.278** |
| | – | – | –16.999 | –51.674 | –31.524 | –107.916 | 450 | –125.995 |
| | – | – | –1.577 | –2.826 | –1.300 | –8.912 | – | –18.118 |
| | **–** | **–** | **–18.576** | **–54.500** | **–32.824** | **–116.828** | **450** | **–144.113** |

## Verzicht auf prüferische Durchsicht

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

## Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

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

München, 9. Mai 2016
Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

## Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, 9. Mai 2016
Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

# Die Aktie der Fair Value

## Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

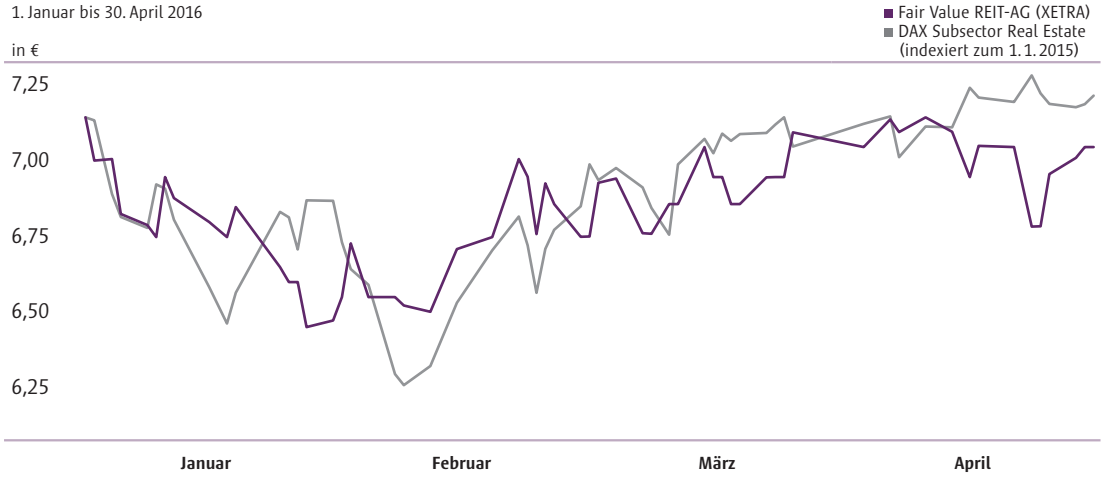
Im Auftaktquartal des Börsenjahres 2016 haben unter anderem Konjunktursorgen und der zum Dollar weiter steigende Euro, der somit den Export der Unternehmen erschwert, auf die Stimmung der Anleger gedrückt. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten Unternehmen in Deutschland umfasst, ist im ersten Quartal 2016 um 7,2 % gefallen. Zeitweise war er – wie zuletzt im Oktober 2014 – wieder unter die Marke von 9.000 Zählern gerutscht.
Der Nebenwerte-Index MDAX und der Kleinwerte-Index SDAX fielen von Januar bis März 2016 um 1,8 % bzw. 3,2 %.

Die Aktie der Fair Value REIT-AG hat dagegen das erste Quartal 2016 mit einem Xetra-Schlusskurs von 7,15 € rund 1,3 Prozent im Plus abgeschlossen. Nachdem die Aktie in einem schwierigen Marktumfeld bis Ende Januar 2016 ebenfalls unter Druck geraten und am 29. Januar 2016 auf ein Jahrestief von 6,50 € gefallen war, konnte sich der Kurs bis zum Quartalsende wieder erholen. Das Quartalshoch hatten die Papiere am 4. Januar 2016 mit 7,20 € markiert.

Im ersten Quartal 2016 wurden durchschnittlich 3.465 Aktien der Fair Value REIT-AG pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen davon 96 % (3.324 Stücke).

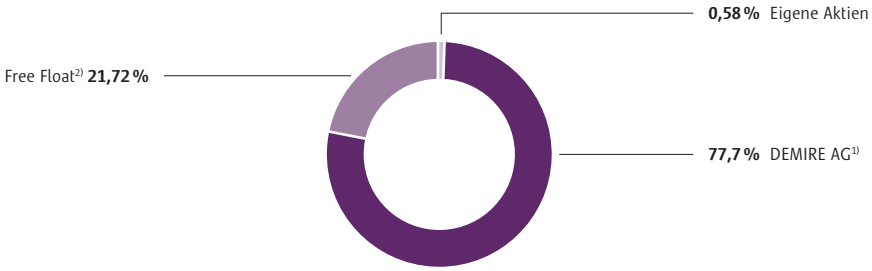
Seit dem 21. Dezember 2015 ist die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit 77,70 % der Anteile Hauptaktionär der Fair Value REIT AG. Der Streubesitz beläuft sich seitdem auf 21,72 % der Fair Value-Aktien. Die eigenen Aktien der Fair Value REIT-AG bilden einen Anteil von 0,58 %.

**Entwicklung der Fair Value-Aktie**
1. Januar bis 30. April 2016



## Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 23. März 2016




[1] FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH <10 %, FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH <10 %
[2] Gemäß Free-Float Definition der Deutsche Börse AG (Anteilseigner <5 %)

## Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 31. März 2016

| | |
|---|---|
| Branche | Immobilien (REIT) |
| WKN/ISIN | A0MW97 / DE000A0MW975 |
| Börsenkürzel | FVI |
| Grundkapital | 28.220.646,00 € |
| Anzahl Aktien (Stückaktien) | 14.110.323 Stück |
| Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital | 2,00 € |
| Erstnotiz | 16. November 2007 |
| Hoch/Tief 1. Quartal 2016 (XETRA) | 7,20 € / 6,50 € |
| Marktkapitalisierung am 31. März 2016 (XETRA) | 100,9 Mio. € |
| Marktsegment | Prime Standard |
| Handelsplätze Prime Standard | Frankfurt, XETRA |
| Handelsplätze Freiverkehr | Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München |
| Designated Sponsor | ODDO SEYDLER BANK AG |
| 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 | |
|---|---|
| 4. Juli 2016 | Hauptversammlung, München |
| 31. August 2016 | Halbjahresbericht 2016 |
| 10. November 2016 | Zwischenbericht 1.– 3. Quartal 2016 |
| 21.–23. November 2016 | Präsentation Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main |

# Impressum

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

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

Datum der Herausgabe: 10. Mai 2016

**Vorstand**
Frank Schaich

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

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