

Halbjahresbericht 2019

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		1.1. – 30.6.2019	1.1. – 30.6.2018
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	10.875	10.963
Nettommieterträge	in T€	8.144	8.493
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	10.654	25.890
Konzernüberschuss	in T€	6.712	15.769
Ergebnis je Aktie	in €	0,48	1,12
Funds From Operations	in T€	3.852	3.873
FFO je Aktie	in €	0,27	0,28
Vermögens- und Kapitalstruktur		30.6.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	in T€	317.159	314.213
Kurzfristiges Vermögen	in T€	18.263	21.603
Bilanzsumme	in T€	335.422	335.816
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	150.773	146.158
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	45	44
Unbewegliches Vermögen	in T€	317.110	314.160
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	224.830	219.243
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	70,9	69,8
Immobilienportfolio		30.6.2019	31.12.2018
Anzahl der Immobilien	Anzahl	28	29
Marktwerte der Immobilien	in Mio. €	317 ¹⁾	314
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	21,7	22,2
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	24,0	24,0
EPRA-Leerstand	in %	9,6	8,1
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,0	5,3
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	6,9	7,1

¹⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 30.6.2019

Weitere Kennzahlen			
		30.6.2019	31.12.2018
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	14.029.013	14.029.013
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	10,75	10,42
EPRA-NAV je Aktie	in €	10,75	10,42
Zahl der Mitarbeiter (exklusive Vorstand)		2	3

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die Fair Value REIT-AG hat im ersten Halbjahr 2019 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Wir haben unser Immobilienportfolio weiter optimiert und dessen Marktwert trotz des Verkaufs eines Objektes weiter gesteigert – auf rund 317 Mio. € zum Halbjahresende 2019 von 314 Mio. € am Jahresende 2018. Insgesamt gehören 28 direkt und indirekt gehaltene Immobilien zu unserem aktuellen Portfolio.



Tim Brückner (Vors.)



Kevin Julian Fuhr

So ist es uns gelungen, im ersten Halbjahr 2019 eine Büroimmobilie in Schleswig-Holstein, die nicht zu unserem strategischen Fokus gehörte, zu attraktiven Konditionen zu veräußern. Gleichzeitig untermauert der profitable Verkauf unser starkes Netzwerk.

In den ersten sechs Monaten 2019 haben wir zudem wichtige Aufwandspositionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduziert: Die allgemeinen Verwaltungskosten sind auf nun 1,3 Mio. € von 1,5 Mio. € und der Nettozinsaufwand auf 1,2 Mio. € von 1,3 Mio. € gesunken.

Wir haben ein Betriebsergebnis von 10,7 Mio. € und einen Konzernüberschuss von 6,7 Mio. € erzielt. Diese Ergebnisse sind allerdings nicht direkt mit den Vorjahreswerten von 25,9 Mio. € (Betriebsergebnis) bzw. 15,8 Mio. € (Konzernüberschuss) vergleichbar, da im ersten Halbjahr 2018 ein hoher Sondereffekt im Veräußerungs- und Bewertungsergebnis angefallen war.

Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) beliefen sich im Berichtszeitraum vor dem Abzug von Minderheitsanteilen auf 5,6 Mio. € nach 6,2 Mio. € ein Jahr zuvor und lagen nach Minderheiten auf Vorjahresniveau von 3,9 Mio. €. Dies entspricht rund 0,27 € je Aktie. Zum Ende Juni 2019 weisen wir einen EPRA-Leerstand unseres Bestandsportfolios von 9,6 % nach 8,1 % zum Jahresende 2018 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag nun bei 5,0 Jahren nach 5,3 Jahren am 31. Dezember 2018.

Durch die wertsteigernde Entwicklung unseres Immobilienportfolios und die Reduzierung von Verbindlichkeiten haben wir eine Steigerung des Net Asset Value (NAV) auf 150,8 Mio. € per 30. Juni 2019 von 146,2 Mio. € zum Ende Dezember 2018 erreicht. Dies entspricht einem NAV je Aktie von 10,75 € nach zuvor 10,42 €. Mit einer REIT-Eigenkapitalquote von 70,0 % des unbeweglichen Vermögens (nach 69,8 % zum Jahresende 2018) kommen wir erneut deutlich über die Mindestquote von 45 % gemäß REIT-Gesetz.

Wir sind für die weitere Geschäftsentwicklung sehr zuversichtlich. Mit unserer langjährigen Erfahrung sowie Expertise in der wertschaffenden Weiterentwicklung von Immobilien mit unserem aktiven Management der Objekte verfügen wir über eine gute Ausgangssituation.

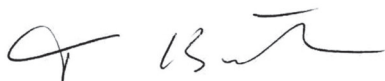
Wir bekräftigen unsere FFO-Prognose für 2019: Auf Konzernebene dürfte sich der FFO vor Minderheiten somit bei 8,4 Mio. € bis 9,0 Mio. € und nach Minderheiten bei 5,4 Mio. € bis 5,8 Mio. € bzw. 0,39 € bis 0,41 € je Aktie belaufen.

Aufgrund des Veräußerungsgewinns der verkauften Immobilie im ersten Halbjahr 2019 und der geringeren Verwaltungskosten erwarten wir einen HGB-Jahresüberschuss in 2019 von 3,0 Mio. €, was über der ursprünglich kommunizierten Prognose von 2,3 Mio. € liegt. Wir haben deshalb die Zieldividende für das Geschäftsjahr 2019 auf 0,17 bis 0,19 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von zuvor 0,15 € erhöht.

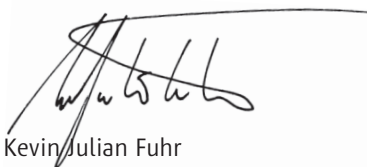
Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch weiterhin als Aktionäre begleiten und möchten uns bei Ihnen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Unseren Dank möchten wir auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr Engagement aussprechen.

Gräfelfing, 12. August 2019

Der Vorstand



Tim Brückner



Kevin Julian Fuhr

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.

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 2019 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio des Fair Value-Konzerns aus 28 Immobilien (31. Dezember 2018: 29 Immobilien). Die Marktwerte der Immobilien in Höhe von insgesamt rund 317 Mio. € (31. Dezember 2018: 314 Mio. €.) entsprechen den beizulegenden Zeitwerten nach IFRS 13.

Der EPRA-Leerstand des Bestandsportfolios lag zum 30. Juni 2019 mit 9,6 % leicht über dem Stand vom 31. Dezember 2018 (8,1 %). Zum 30. Juni 2019 reduzierte sich die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge mit 5,0 Jahren gegenüber dem 31. Dezember 2018 mit 5,3 Jahren leicht.

Hierin nicht enthalten sind Vermietungserfolge, welche zwar im ersten Halbjahr 2019 abgeschlossen wurden, sich aber erst im zweiten Halbjahr 2019 manifestieren werden.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2019.

Immobilienvermögen des Fair Value-Konzerns zum 30. Juni 2019

	Grundstücks- fläche [m²]	Gesamt- mietfläche [m²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 30. 6. 2019 ¹⁾ [T€]	EPRA- Leerstand ²⁾ [%]	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge ²⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment								
Direktinvestitionen	73.263	70.296	5.083	71.750	5,0	5,3	5,9	100
Segment Tochter- unternehmen	308.810	167.464	16.665	245.360	10,9	5,0	6,8	51
Gesamt Bestandsportfolio	382.073	237.760	21.748	317.110	9,6	5,0	6,9	62

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Frankfurt am Main, zum 30. Juni 2019

²⁾ ertragsgewichtet

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Ein ausführlicher Wirtschaftsbericht findet sich in dem Geschäftsbericht 2018 (ab Seite 18) der Fair Value REIT-AG.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Fair Value-Konzern hat im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 seine für das erste Halbjahr anteiligen prognostizierten Ergebnisse vollumfänglich erreicht und im Bezug auf den für die Dividendenberechnung maßgeblichen HGB-Jahresüberschuss sogar übertroffen. Das Nettovermietungsergebnis lag dabei mit 8,1 Mio. € u.a. bedingt durch die Veräußerung eines Objekts in der zweiten Jahreshälfte 2018 unter dem Vorjahreswert von 8,5 Mio. €.

Unterstützt wird das Betriebsergebnis durch die weiterhin geringen allgemeinen Verwaltungskosten von 1,3 Mio. €, die unter dem Vorjahresniveau von 1,5 Mio. € liegen.

Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) des Fair Value-Konzerns lagen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2019 mit 3,9 Mio. € auf gleicher Höhe mit dem Vorjahreswert von ebenfalls 3,9 Mio. €.

Bezogen auf die (gewichtete) Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien beliefen sich die FFO im ersten Halbjahr 2019 auf 0,27 € je Aktie nach 0,28 € im Vorjahr.

in T€	1.1.–30.6.2019				1.1.–30.6.2018			
	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung
		Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige			Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- ergebnisse	Sonstige	
Mieterträge	10.875	–	–	10.875	10.963	–	–	10.963
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-1.244	–	–	-1.244	-1.000	–	–	-1.000
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	-1.486	–	–	-1.486	-1.470	–	–	-1.470
Nettovermietungsergebnis	8.144	–	–	8.144	8.493	–	–	8.493
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.324	–	15	-1.309	-1.542	–	377	-1.165
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	-78	–	–	-78	200	–	–	200
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	-5	–	5	–	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	3.917	-3.917	–	–	18.739	-18.739	–	–
Betriebsergebnis	10.654	-3.917	20	6.757	25.890	-18.739	377	7.528
Nettozinsaufwand	-1.204	–	–	-1.204	-1.319	–	–	-1.319
Ergebnis vor Minderheitsanteilen und Steuern	9.450	-3.917	20	5.553	24.571	-18.739	377	6.209
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-2.734	1.037	–	1.698	-8.788	6.466	–	-2.322
Ertragsteuern	-4	–	–	-4	-14	–	–	-14
Konzernüberschuss	6.712	-2.881	20	3.852	15.769	-12.273	377	3.873
Konzernergebnis je Aktie ¹⁾	0,48	–	–	0,27	1,12	–	–	0,28

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

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2019	1.1.–30.6.2018	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	10.875	10.963	- 88	- 1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.989	2.620	369	14
Betriebs- und Nebenkosten, Erbbauzinsen	- 4.233	- 3.620	- 613	- 17
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	- 1.486	- 1.470	16	–
Nettovermietungsergebnis	8.144	8.493	349	- 4
Allgemeine Verwaltungskosten	- 1.324	- 1.542	218	14
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	- 78	200	- 278	- 139
Bewertungsergebnis	3.912	18.739	- 14.822	- 79
Betriebsergebnis	10.654	25.890	- 15.236	- 59
Nettozinsaufwand	- 1.204	- 1.319	115	9
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	- 2.734	- 8.788	6.054	69
Ertragsteuern	- 4	- 14	10	74
Konzernüberschuss	6.712	15.769	- 9.057	- 57

Die Mieterträge lagen in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2019 mit rund 11,0 Mio. € auf Vorjahresniveau. Das Nettovermietungsergebnis von 8,1 Mio. € war um 0,3 Mio. € bzw. 4 % niedriger als der Vorjahreswert von 8,5 Mio. €.

Der Rückgang ist im Wesentlichen auf gestiegene Betriebs- und Nebenkosten im 1. Halbjahr 2019 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sanken auf 1,3 Mio. € und lagen aufgrund gefallener Kosten für Personal um 0,2 Mio. € bzw. 14 % unter dem Vorjahreswert von 1,5 Mio. €. Der Saldo aus sonstigen Erträgen und Aufwendungen sowie aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis lag mit einem Gewinn von 3,8 Mio. € um 15,1 Mio. € unter dem Vorjahresgewinn mit 18,9 Mio. €.

Nachdem das Bewertungsergebnis 2018 wesentlich durch die Aufholung von Markteffekten geprägt war, ist das diesjährige Bewertungsergebnis auch auf Auswirkungen von Managementmaßnahmen im Bestand zurückzuführen. Entsprechende Vermietungserfolge wurden in der Bewertung berücksichtigt, manifestieren sich jedoch erst im Jahresabschluss 2019 ff.

Dementsprechend ergab sich ein Betriebsergebnis, das mit 10,7 Mio. € um 15,2 Mio. € bzw. 59 % niedriger war als der Vorjahreswert von 25,9 Mio. €.

Der Nettozinsaufwand im Konzern reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 0,1 Mio. € bzw. um 9 % auf nun 1,2 Mio. € nach 1,3 Mio. € ein Jahr zuvor.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019 mit einem Konzernüberschuss von 6,7 Mio. € ab (Vorjahr: 15,8 Mio. €).

Finanzlage

Liquide Mittel		
in T€	1.1. – 30.6.2019	1.1. – 30.6.2018
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.018	3.960
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	60	-2
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9.697	-11.372
Veränderung der liquiden Mittel	-4.619	-7.414
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.969	24.192
Liquide Mittel am Ende der Periode	13.350	16.778

In der Konzernkapitalflussrechnung wurden die Positionen „Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter“ und „Auszahlung für den Kauf von Anteilen“ in der Gliederung verändert. Die Ergebnisse aus dem ersten Halbjahr 2018 wurden zur Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 5,0 Mio. € um 1,0 Mio. € über dem Vorjahresniveau mit einem Zufluss von 4,0 Mio. €. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereffekten und reduzierten administrativen Kosten zurückzuführen.

Cashflow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von 0,06 Mio. €. Dies ist ein Saldo aus werthaltigen Investitionen in die Bestandsobjekte von 0,21 Mio. € und einem Nettozufluss nach anteiliger Rückführung der Fremdfinanzierung bei der Aareal Bank aus dem Verkauf des Objekts in Wahlstedt von 0,27 Mio. €.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 9,7 Mio. € resultiert aus der Dividendenauszahlung für 2018, Regeltilgungen von Finanzverbindlichkeiten sowie Kreditrefinanzierungen.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2019 um 4,6 Mio. € auf 13,4 Mio. € reduziert, was gegenüber 30.06.2018 mit 16,8 Mio. € einem Rückgang um 3,4 Mio. € entspricht.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2019 auf 335,4 Mio. € und lag somit nahezu gleichauf mit dem Stand vom 31. Dezember 2018 (335,8 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 317,2 Mio. € entsprachen 95 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2018: 314,2 Mio. € bzw. 94 %). Die kurzfristigen Vermögensgegenstände von 18,3 Mio. € bzw. 5 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2018: 21,6 Mio. € bzw. 6 %) bestanden mit 13,4 Mio. € zu 73 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 4,9 Mio. € resultierten sie zu 27 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten.

Passiva Die Aktiva waren am 30. Juni 2019 mit 150,8 Mio. € zu 45 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 184,6 Mio. € zu 55 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 74,1 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 224,8 Mio. € bzw. auf 67 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2018: 219,2 Mio. € bzw. auf 65 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. Juni 2019 von insgesamt 317,1 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 70,9 % (31. Dezember 2018: 69,8 %).

Finanzverbindlichkeiten		
in T€	Valuta 30.6.2019	Valuta 31.12.2018
Art der Verzinsung		
Festverzinsliche Darlehen	73.222	67.348
durchschnittl. Zinssatz	2,55 %	2,36 %
Variabel verzinsten Darlehen	32.906	45.532
durchschnittl. Zinssatz	2,04 %	2,40 %
Summe	106.128	112.880
durchschnittl. Zinssatz	2,39 %	2,37 %
Art der Laufzeit		
Kurzfristig	41.219	20.584
durchschnittl. Zinssatz	2,11 %	2,42 %
Langfristig	64.969	92.296
durchschnittl. Zinssatz	2,56 %	2,36 %
Summe	106.128	112.880
durchschnittl. Zinssatz	2,39 %	2,37 %

Zum Bilanzstichtag waren wie zum Vorjahresende keine Finanzverbindlichkeiten im Konzern durch Zinsswapgeschäfte oder Zinsbegrenzungsgeschäfte (Zinscap) abgesichert. Die Festzinsdarlehen summierten sich auf 73,2 Mio. € (Vorjahr: 75,6 Mio. €).

Somit waren zum Bilanzstichtag mit 32,9 Mio. € rund 31 % der Finanzverbindlichkeiten ohne Zinsabsicherung variabel verzinst (Vorjahr: 40,6 Mio. € bzw. 35 %).

Zum Stichtag beträgt der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten mit Festzinsvereinbarung 2,55 % p.a., der durchschnittliche Zinssatz von Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung 2,04 % p.a.

Darlehensverbindlichkeiten mit kurzfristiger Laufzeit weisen einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,11 % p.a., langfristige Darlehensverbindlichkeiten von 2,56 % p.a. auf.

Die gewichtete Restlaufzeit der Darlehen betrug zum Bilanzstichtag 18,3 Monate.

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich am 30. Juni 2019 mit 106,2 Mio. € auf 32 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2018: 112,9 Mio. € bzw. 34 %). Davon waren 41,2 Mio. € oder 12 % im kurzfristigen Bereich (31. Dezember 2018: 20,6 Mio. € bzw. 17 %).

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien des Konzerns ergab sich zum 30. Juni 2019 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 150,8 Mio. € gegenüber 146,2 Mio. € zum 31. Dezember 2018.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 14.029.013 Aktien errechnete sich somit ein NAV von 10,75 € je Aktie nach 10,42 € am 31. Dezember 2018. Dieser bilanzielle NAV entspricht zugleich dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente vorliegen.

Bilanzieller NAV		
in T€	30.6.2019	31.12.2018
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	317.110	314.160
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	16.866	19.742
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-74.057	-73.085
Finanzverbindlichkeiten	-106.188	-112.879
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.958	-1.779
Net Asset Value	150.773	146.158
Net Asset Value je Aktie in €	10,75	10,42

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 2018 der Fair Value REIT-AG ausführlich beschrieben.

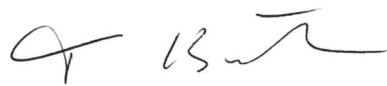
Der Vorstand erwartet weiterhin für das Geschäftsjahr 2019 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Prognosebericht

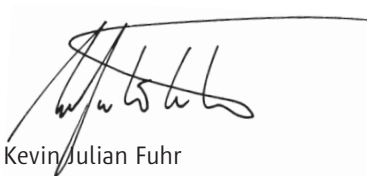
Der Vorstand bekräftigt weiterhin die im Geschäftsbericht für 2018 abgegebene FFO-Prognose und rechnet auf Basis des Bestandsportfolios ohne Veränderung des Direktbesitzanteils auf Konzernebene mit einem FFO im Jahr 2019 vor Minderheitsanteilen von 8,4 Mio. € bis 9,0 Mio. €. Nach Minderheitsanteilen erwartet der Vorstand FFO von rund 5,4 Mio. € bis 5,8 Mio. €. Das entspricht FFO von 0,38 € bis 0,41 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Da im ersten Halbjahr 2019 ein Veräußerungsgewinn nach HGB entstanden ist und die allgemeinen Verwaltungskosten im Gesamtjahr voraussichtlich geringer als ursprünglich geplant ausfallen werden, hat die Gesellschaft mit Ad-hoc-Mitteilung vom 07.08.2019 die Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2019 von zuvor 0,15 € auf 0,17 bis 0,19 € je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie erhöht.

Gräfelfing, 12. August 2019

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		47	51
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		317.110	314.160
Sonstige Forderungen		2	2
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		317.159	314.213
Kurzfristige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.594	1.810
Ertragsteuerforderungen		7	9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		3.312	1.816
Liquide Mittel		13.350	17.969
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		18.263	21.603
Aktiva, gesamt		335.422	335.816
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		28.221	28.221
Kapitalrücklage		99.645	99.645
Wertänderungsrücklage		- 21	- 21
Kumulierte Ergebnisse		23.326	18.711
Eigene Anteile		- 398	- 398
Eigenkapital, gesamt		150.773	146.158
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		74.057	73.085
Finanzverbindlichkeiten		64.969	92.295
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		139.026	165.381
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		24	48
Finanzverbindlichkeiten		41.219	20.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.421	1.866
Sonstige Verbindlichkeiten		2.958	1.779
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		45.623	24.278
Passiva, gesamt		335.422	335.816

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1. 1. – 30. 6. 2019	1. 1. – 30. 6. 2018
Mieterträge		10.875	10.963
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.989	2.620
Betriebs- und Nebenkosten		-4.233	-3.620
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen		-1.486	-1.470
Nettovermietungsergebnis		8.144	8.493
Allgemeine Verwaltungskosten		- 1.324	- 1.542
Sonstige betriebliche Erträge		205	246
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 284	- 46
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		- 78	200
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		1.195	–
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		- 1.200	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		- 5	–
Bewertungsgewinne		4.027	18.939
Bewertungsverluste		- 110	- 200
Bewertungsergebnis		3.917	18.739
Betriebsergebnis		10.654	25.890
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 2.734	- 8.788
Nettozinsaufwand		- 1.204	- 1.319
Finanzergebnis		- 3.938	- 10.107
Konzernergebnis vor Steuern		6.716	15.783
Ertragsteuern		- 4	- 14
Konzernergebnis nach Steuern		6.712	15.769

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1. 1. – 30. 6. 2019	1. 1. – 30. 6. 2018
Konzernüberschuss	6.712	15.769
Sonstiges Ergebnis	–	–
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cashflow-Hedges	–	–
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–	–
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–
Gesamtergebnis	6.712	15.769

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€ außer in Umlauf befindliche Aktien (Stück)	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2018	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	103	127.550
Konzernergebnis	–	–	–	–	–	22.780	22.780
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	- 4.770	- 4.770
Sonstige Veränderungen	–	–	–	–	–	597	597
Stand am 31. Dezember 2018	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	18.710	146.158
Stand am 1. Januar 2019	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	18.710	146.158
Konzernüberschuss	–	–	–	–	–	6.712	6.712
Dividendenzahlungen	–	–	–	–	–	- 2.097	- 2.097
Sonstige Veränderungen	–	–	–	–	–	–	–
Stand am 30. Juni 2019	14.029.013	28.221	99.645	- 398	- 21	23.326	150.773

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1. 1. – 30. 6. 2019	1. 1. – 30. 6. 2018
Konzernüberschuss	6.712	15.769
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		
Zinsaufwendungen	1.249	1.356
Zinsertrag	- 45	- 37
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	4	7
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien	5	–
Bewertungsergebnis	- 3.917	- 18.739
Auszahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen		
Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.734	8.788
Zinsausgaben	- 1.230	- 1.364
Zinseinnahmen	–	37
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	625
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	- 1.497	389
(Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen	- 24	- 196
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 445	- 1.973
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.179	- 700
Wertminderungen auf Forderungen	207	–
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	- 130	- 2
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.018	3.960
Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	- 213	–
Nettoerlöse aus dem Abgang als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien	273	–
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–	- 2
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	60	- 2
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter*	- 1.737	- 1.644
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen*	- 26	- 41
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	16.671	–
Rückzahlung von Finanzschulden	- 22.501	- 4.918
Dividendenzahlungen	- 2.104	- 4.770
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 9.697	- 11.372
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	- 4.619	- 7.414
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.969	24.192
Liquide Mittel am Ende der Periode	13.350	16.778

* Vorjahr wurde umgegliedert

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 an 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 acht (31. Dezember 2018: 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 Konzern-Abschluss 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 Geschäftsjahres erforderlich sind. Die im Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Ende des Geschäftsjahres. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung ist im Anhang zum Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2018 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.

Der im Geschäftsjahr 2019 erstmalig anzuwendende IFRIC 23, die Änderungen des IFRS 9 und die Änderungen des IAS 28 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG.

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz die Zahlen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen.

Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2019 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30. 6. 2019	Anteil zum 31. 12. 2018
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 („BBV 06“)	62,24	62,23
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München („BBV 08“)	58,29	58,22
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC 12“)	54,07	54,07
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV 14“)	51,16	51,12
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC 15“)	48,34	48,21
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV 10“)	52,24	46,40
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV 02“)	42,02	42,02

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Halbjahresabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

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 Zeitwerts 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) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden grundsätzlich die durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH auf den 30. Juni 2019 ermittelten Werte übernommen. Zum Stand 30. Juni 2019 handelt es sich um insgesamt 28 Objekte.

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Stand am 1. Januar 2019	71.110	243.050	314.160
Zugänge	34	179	213
Abgänge	-1.180	–	-1.180
Aufwertungen	1.786	2.241	4.027
Abwertungen	–	-110	-110
Stand am 30. Juni 2019	71.750	245.360	317.110
Stand am 1. Januar 2018	64.650	226.261	290.911
Aufwertungen	5.930	13.009	18.939
Abwertungen	-30	-170	-200
Stand am 30. Juni 2018	70.550	239.100	309.650

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

Sonstige Vermögenswerte (langfristig)		
in T€	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige	2	2
Sonstige Vermögenswerte (langfristig), gesamt	2	2

Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig)		
in T€	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Finanzielle Vermögenswerte		
Treuhandkonten	2.713	163
Grundsteuerabgrenzung	326	–
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 (BBV02)	–	1.355
Übrige	155	132
Finanzielle Vermögenswerte, gesamt	3.194	1.650
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Umsatzsteuer	118	166
Nicht finanzielle Vermögenswerte, gesamt	118	166
Sonstige Vermögenswerte (kurzfristig), gesamt	3.312	1.816

Bei den sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig) erhöhten sich die finanziellen Vermögenswerte um 1.544 T€ gegenüber dem 31. Dezember 2018. Dies ist im Wesentlichen durch den Anstieg bei den Treuhandkonten in Zusammenhang mit Ausschüttungen an Gesellschafter begründet. Der Anstieg der Vermögenswerte aus Grundsteuerabgrenzung ist darauf zurückzuführen, dass die Grundsteuerabgrenzung nur unterjährig erfolgt. Die Kaufpreisforderung im Zusammenhang mit dem Gewerbeobjekt in Erlangen wurde im Berichtszeitraum beglichen.

(5) Eigenkapital

Der Hauptversammlung am 20. Mai 2019 hat auf Vorschlag des Vorstandes beschlossen, eine Dividende in Höhe von 0,15 € (2018: 0,34 €) je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31.12.2018 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Ausschüttungsbetrag in Höhe von 2.104.351,95 € entspricht rund 90 % 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.

(6) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 106.188 T€ haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 (112.879 T€) um 6.619 T€ vermindert. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2018	92.295
Cashflow	2.054
Umgliederung Fristigkeiten	-29.380
Stand am 30. Juni 2019	64.969

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€

Stand am 31. Dezember 2018	20.584
Cashflow	-8.745
Umgliederung Fristigkeiten	29.380
Stand am 30. Juni 2019	41.219

(7) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1. 1. – 30. 6. 2019	1. 1. – 30. 6. 2018
Fondsverwaltung	387	222
Rechts- und Beratungskosten	237	373
Personalkosten	105	366
Nicht abziehbare Vorsteuer	105	134
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	87	58
Wertgutachten	75	64
Umlage Vorstandsvergütung	74	–
Prüfungskosten	68	84
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	59	14
Rechnungswesen	50	91
Bürokosten	22	34
Treuhandgebühren	8	77
Übrige	46	25
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.324	1.542

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen 591 T€ (45 %), im Vorjahr 1.037 T€ (67 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfallen 734 T€ (55 %), im Vorjahr 505 T€ (33 %).

(8) Nettozinsaufwand

in T€	1. 1. – 30. 6. 2019	1. 1. – 30. 6. 2018
Zinserträge	45	37
Zinsaufwand	-1.249	-1.356
Nettozinsaufwand, gesamt	-1.204	-1.319

(9) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1. 1. – 30. 6. 2019		1. 1. – 30. 6. 2018	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	3.426	4.313	3.217	8.097
Tochterunternehmen	10.437	6.903	10.366	18.764
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	13.863	11.217	13.583	26.861
Ergebniswirksame Konsolidierungen	–	-1	–	–
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	-565	–	-984
Nettozinsaufwand	–	-1.204	–	-1.319
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	-2.734	–	-8.788
Konzernergebnis nach Steuern	–	6.712	–	15.769

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2019

in T€	FV AG	Direkt- investitionen			
		IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.628	–	209	–	1.051
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	798	–	118	–	163
Segmentumsätze	3.426	–	327	–	1.213
Betriebskosten und Nebenkosten	- 757	- 1	- 228	–	- 171
Sonstige immobiliespezifische Aufwendungen	- 113	–	- 27	–	- 42
Segmentbezogene Verwaltungskosten	- 30	- 38	- 121	–	- 77
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	5	–	13	–	- 122
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	- 5	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	1.786	–	–	–	470
Bewertungsverluste	–	–	- 110	–	–
Segmentergebnis	4.313	- 38	- 147	–	1.271
Zentrale Verwaltungskosten	- 561	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.895	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	29	–	- 22	–	- 71
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	- 2	–	–	–	–
Konzernüberschuss	5.675	- 38	- 169	–	1.200

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV06	BBV08	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	–	–	1.215	3.109	2.663	8.246	–	10.875
	–	–	188	986	736	2.190	–	2.989
	–	–	1.403	4.096	3.398	10.437	–	13.863
	–	23	-327	-1.785	-987	-3.476	–	-4.233
	–	–	-76	-789	-438	-1.373	–	-1.486
	-13	-28	-115	-191	-200	-784	50	-763
	–	–	5	–	72	-32	-51	-78
	–	–	–	–	–	–	–	-5
	–	–	91	1.306	374	2.241	–	4.027
	–	–	–	–	–	-110	–	-110
	-13	-5	979	2.636	2.220	6.903	-1	11.217
	–	–	–	–	–	–	–	-561
	–	–	–	–	–	–	-1.895	–
	–	–	-78	-861	-201	-1.234	1	-1.204
	–	–	–	–	–	–	-2.734	-2.734
	–	–	–	–	–	–	-2	-4
	-13	-5	900	1.775	2.018	5.669	-4.631	6.712

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2018

in T€	Direkt- investitionen				
	FV AG	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.601	-1	214	–	1.069
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	616	–	72	–	105
Segmentumsätze	3.217	-1	286	–	1.174
Betriebskosten und Nebenkosten	-737	-12	-169	–	-211
Sonstige immobilisenspezifische 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
Segmentergebnis	8.097	-9	197	–	2.399
Zentrale Verwaltungskosten	-985	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.657	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	-89	–	-24	–	-44
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss	8.680	-9	173	–	2.355

Tochterunternehmen								
	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	–	–	1.186	3.342	2.552	8.362	–	10.963
	–	–	250	913	664	2.004	–	2.620
	–	–	1.436	4.255	3.216	10.366	–	13.583
	–	-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
	-8	-63	2.650	7.836	5.761	18.764	16	26.876
	–	–	–	–	–	–	–	-985
	–	–	–	–	–	–	-1.657	–
	–	–	-99	-854	-210	-1.231	1	-1.319
	–	–	–	–	–	–	-8.788	-8.788
	–	–	–	–	–	–	-14	-14
	-8	-63	2.551	6.982	5.551	17.533	-10.443	15.769

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 2019

in T€	FV AG	Direkt- investitionen IC07	IC12	IC13	IC15
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	23	–	24	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.750	–	7.960	–	28.710
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	715	–	142	–	70
Ertragsteuerforderungen	7	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.547	78	79	–	86
Liquide Mittel	3.800	1.125	1.144	–	1.249
Zwischensumme Segmentvermögen	84.843	1.203	9.349	–	30.115
Anteile an Tochterunternehmen	61.719	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	146.562	1.203	9.349	–	30.115
Rückstellungen	-102	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-103	-1	-123	–	-103
Sonstige Verbindlichkeiten	-697	-118	-29	–	-182
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-902	-119	-152	–	-284
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-16.035	–	-2.008	–	-6.686
Verbindlichkeiten, gesamt	-16.937	-119	-2.159	–	-6.971
Nettovermögen zum 30. Juni 2019	129.624	1.084	7.189	–	23.144
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten					
lang	-7.617	–	-1.942	–	-6.406
kurz	-8.418	–	-66	–	-280
Finanzverbindlichkeiten	-16.035	–	-2.008	–	-6.686

Tochterunternehmen							
BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	Gesamt	Überleitung	Konzern
–	–	–	–	–	24	–	47
–	–	33.600	92.090	83.000	245.360	–	317.110
–	–	44	318	301	875	3	1.594
–	–	–	–	–	–	–	7
24	62	935	127	1.804	3.195	-8.428	3.314
243	1.097	1.397	1.253	1.995	9.502	49	13.350
267	1.159	35.975	93.787	87.100	258.955	-8.376	335.422
–	–	–	–	–	–	-61.719	–
267	1.159	35.975	93.787	87.100	258.955	-70.095	335.422
–	–	–	–	–	–	78	-24
-23	-207	-135	-662	-94	-1.346	28	-1.421
–	-67	-964	-311	-1.906	-3.577	1.316	-2.958
-23	-273	-1.100	-973	-2.000	-4.924	1.422	-4.404
–	–	–	–	–	–	-74.057	-74.057
–	–	-6.555	-53.535	-28.817	-97.601	7.448	-106.188
-23	-273	-7.654	-54.508	-30.817	-102.525	-65.187	-184.649
244	886	28.321	39.279	56.283	156.430	-135.281	150.773
–	–	-6.108	-50.225	–	-64.681	7.329	-64.969
–	–	-447	-3.310	-28.817	-32.920	119	-41.219
–	–	-6.555	-53.535	-28.817	-97.601	7.448	-106.188

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. Juni 2018

in T€	FV AG	Direkt- investitionen			
		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
Zwischensumme Segmentvermögen	85.555	1.314	9.021	186	29.202
Anteile an Tochterunternehmen	60.956	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	146.511	1.314	9.021	186	29.202
Rückstellungen	-18	-8	-8	-38	-10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-548	-12	-32	-2	-26
Sonstige Verbindlichkeiten	-611	-209	-67	-86	-343
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–	-229	-107	-126	-379
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	-21.386	–	-1.745	–	-6.952
Verbindlichkeiten, gesamt	-22.563	-229	-1.852	-126	-7.331
Nettovermögen zum 30. Juni 2018	123.948	1.085	7.169	60	21.871

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten

lang	20.259	–	–	–	6.672
kurz	1.127	–	1.745	–	280
Finanzverbindlichkeiten	21.386	–	1.745	–	6.952

Tochterunternehmen								
	BBV 02	BBV 06	BBV 08	BBV 10	BBV 14	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
	1.370	1.334	35.392	90.925	82.281	251.025	- 6.657	329.923
	–	–	–	–	–	–	- 60.956	–
	1.370	1.334	35.392	90.925	82.281	251.025	- 67.613	329.923
	- 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
	- 53	- 127	- 240	- 1.613	- 545	- 3.419	654	- 3.942
	–	–	–	–	–	–	- 71.256	- 71.256
	- 1.081	–	- 7.322	- 54.393	- 29.842	- 101.335	6.545	- 116.176
	- 1.134	- 127	- 7.562	- 56.006	- 30.387	- 104.754	- 64.057	- 191.374
	236	1.207	27.830	34.919	51.894	146.271	- 131.670	138.549
	–	–	6.514	46.032	28.642	87.860	–	108.119
	1.081	–	808	8.361	1.200	13.475	- 6.545	8.057
	1.081	–	7.322	54.393	29.842	101.335	- 6.545	116.176

(10) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ("basic earnings per share") berechnet sich wie folgt:

in T€	1.1. – 30.6.2019	1.1. – 30.6.2018
Konzernergebnis nach Steuern	6.712	15.769
Verwässerungseffekte	–	–
Ergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	6.712	15.769
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	14.029.013	14.029.013
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)	0,48 / 0,48	1,12 / 1,12

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Verwässerungseffekte bestanden im Berichtszeitraum wie auch im Vorjahr nicht.

Prüferische Durchsicht

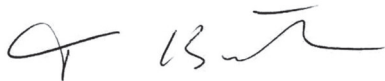
Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung nach § 317 HGB oder prüferischer Durchsicht seitens des Wirtschaftsprüfers unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk.

Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

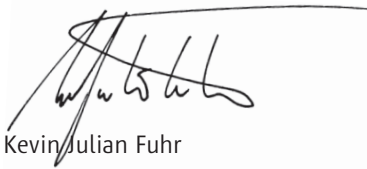
Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex des Vorstands und Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG sind auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Gräfelfing, 12. August 2019

FFair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



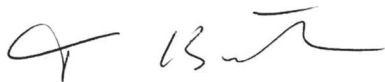
Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

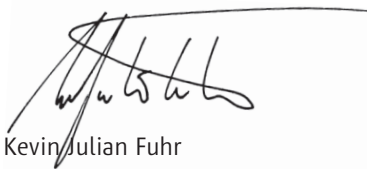
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf 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, 12. August 2019

Fair Value REIT-AG



Tim Brückner
Vorstandsvorsitzender



Kevin Julian Fuhr
Vorstand

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte zeigten sich im ersten Halbjahr 2019 in einer positiven Verfassung und konnten trotz politischer Unsicherheiten, vor allem aufgrund des Handelsstreits der USA mit China und der EU sowie des Brexits, deutliche Kursgewinne verzeichnen. Die Aussicht auf eine lockere Geldpolitik der US-Notenbank FED und der EZB schürte die Hoffnung auf eine globale Wirtschaftserholung und hob die Stimmung der Anleger. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen umfasst, legte in den ersten sechs Monaten 2019 um gut 17 % zu. Der Nebenwerteindex MDAX konnte ein Plus von rund 19 % und der Kleinwerteindex SDAX von ca. 20 % verbuchen.

Der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG zeigte im Berichtszeitraum Schwankungen, konnte sich aber im Laufe des zweiten Quartals erholen. Am letzten Handelstag des ersten Halbjahres 2019 lag die Aktie am Börsenplatz Frankfurt mit 8,40 € fünf Prozent über dem Niveau vom Jahresende 2018 von 8,00 €. Der höchste Schlusskurs im ersten Halbjahr wurde an der Frankfurter Börse am 29. April 2019 mit 8,75 € erreicht. Der niedrigste Kurs von 7,70 € wurde an mehreren Handelstagen im Januar 2019 markiert.

Die ordentliche Hauptversammlung der Fair Value REIT-AG fand am 20. Mai 2019 in München statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 Prozent der Stimmen angenommen. Unter anderem wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,15 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Die Auszahlung von insgesamt rund 2,1 Mio. € erfolgte am 23. Mai 2019. Darüber hinaus wurden auf der Hauptversammlung die bisherigen Aufsichtsräte Frank Hölzle und Daniel Zimmer bestätigt und Ingo Hartlief als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. Der ehemalige Aufsichtsrat Dr. Thomas Wetzels hat nicht wieder zur Wahl kandidiert. Den Vorsitz des Gremiums hat erneut Frank Hölzle inne, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist Ingo Hartlief.

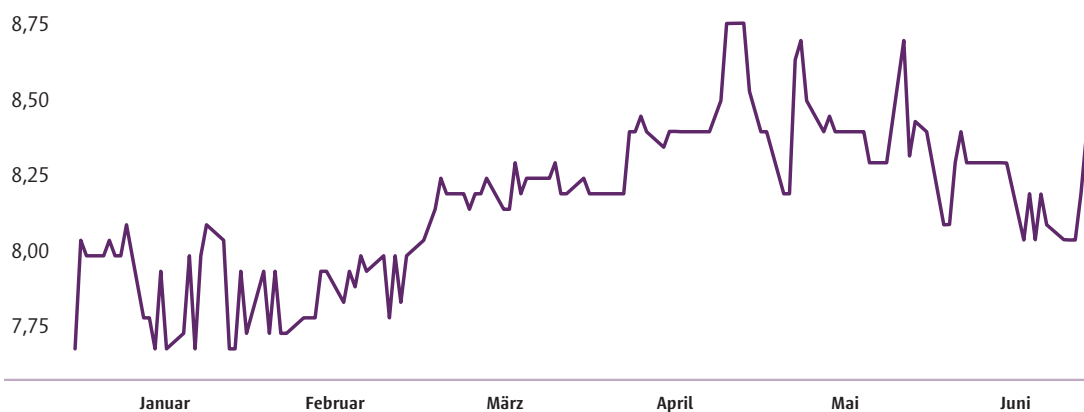
Im Berichtszeitraum hat es auch Veränderungen im Vorstand der Fair Value REIT-AG gegeben. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 1. April 2019 Kevin Julian Fuhr sowie mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung 2019 Tim Brückner zu neuen Vorstandsmitgliedern ernannt sowie Tim Brückner zum neuen Vorsitzenden berufen. Somit besteht der Vorstand der Fair Value REIT-AG aus zwei Personen.

Die Fair Value REIT-AG veröffentlicht Details zum Geschäftsverlauf über Ad-hoc-Mitteilungen und Corporate News sowie im Rahmen von Halbjahres- und Geschäftsberichten. Informationen zum Unternehmen und zur Aktie stehen zudem auf der Internetseite www.fvreit.de zur Verfügung.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

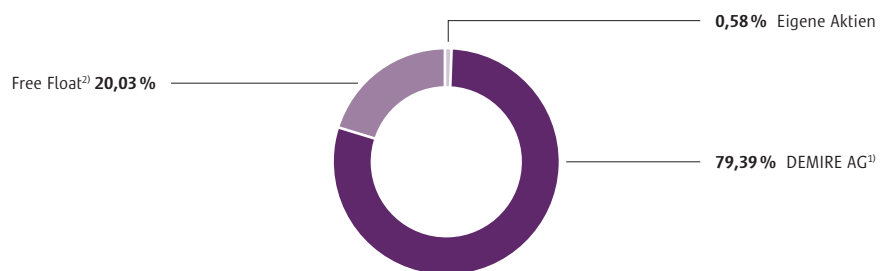
1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

in €



Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

am 30. Juni 2019



¹⁾ 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 %

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

Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2019

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 2019 (Börse Frankfurt)	8,75 €/7,70 €
Marktkapitalisierung am Halbjahresende 2019 (Basis: Frankfurt)	118 Mio. €
Marktsegment	General Standard
Handelsplätze	Frankfurt, 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 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: 14. August 2019

Vorstand

Tim Brückner (Vors.)
Kevin Julian Fuhr

Aufsichtsrat

Frank Hölzle, Vorsitzender
Ingo Hartlief, 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.