

Halbjahresbericht 2013

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern

		1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012 ¹⁾
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	5.220	5.408
Nettovermietungsergebnis	in T€	3.387	4.178
EBIT	in T€	2.438	2.000
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	3.408	2.584
Konzernüberschuss	in T€	3.359	1.953
Ergebnis je Aktie	in €	0,36	0,21
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	2.848	2.777
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,31	0,30
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		30.6.2013	31.12.2012 ²⁾
Langfristiges Vermögen	in T€	176.944	176.294
Kurzfristiges Vermögen	in T€	8.598	8.546
Bilanzsumme	in T€	185.542	184.840
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	81.705	77.662
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,0	42,0
Unbewegliches Vermögen	in T€	176.805	176.141
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	97.290	92.692
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	55,0	52,6
Immobilienportfolio³⁾			
		30.6.2013	31.12.2012
Anzahl der Immobilien	Anzahl	61	65
Marktwerte der Immobilien ⁴⁾	in Mio. €	211	213
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	17,9	17,9
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	18,9	18,9
Vermietungsstand	in %	94,6	94,4
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,6	5,7
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,5	8,4

1) Halbjahreszahlen 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Konzernanhang Nr. 10)

2) Anpassung des Geschäftsjahres 2012 nach IAS 8 (Erläuterung siehe Konzernanhang Nr. 2)

3) Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio. Nähere Informationen im Geschäftsbericht 2012 auf den Seiten 124 bis 129

4) Gemäß Marktbewertung zum 31. Dezember 2012, bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio

Weitere Kennzahlen

		30.6.2013	31.12.2012 ²⁾
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,76	8,33
EPRA NAV je Aktie	in €	9,48	9,28
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

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

die deutsche Wirtschaft hat sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres zunächst moderat und im zweiten Quartal 2013 zunehmend deutlicher positiv entwickelt. Für das Gesamtjahr erwarten die Experten derzeit ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende Juni mit 6,6 % auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die Inflationsrate bewegte sich leicht aufwärts und lag im Juni bei 1,8 %. Sie wird im Gesamtjahr 2013 aber voraussichtlich deutlich unter der Zwei-Prozent-Marke bleiben, dem mittelfristigen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank.

Die Europäische Zentralbank belässt den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte unverändert auf dem Rekordtief von 0,5 % p.a. Sie rechnet mit einer allmählichen Erholung der europäischen Konjunktur und will diese Entwicklung mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau unterstützen.

Dieses insgesamt stabile Umfeld war die Grundlage für die gute Geschäftsentwicklung der Fair Value REIT-AG im ersten Halbjahr 2013. So konnte der Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios im Berichtszeitraum Fair-Value-anteilig von 94,4 % leicht auf 94,6 % gesteigert werden. Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag zum 30. Juni 2013 mit 5,6 Jahren annähernd auf dem Stand von 5,7 Jahren zum Vorjahresende.

Der Konzernüberschuss im ersten Halbjahr 2013 fiel mit rund 3,4 Mio. € um mehr als 70 % höher aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (2,0 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war durch einen unterjährigen Bewertungsaufwand in Höhe von rund 1,0 Mio. € belastet. Das um Veräußerungsergebnisse und Marktwertänderungen bereinigte Konzern- bzw. FFO-Ergebnis lag im ersten Halbjahr 2013 mit rund 2,85 Mio. € um 3 % über dem Vorjahreswert von 2,78 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 81,7 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie im ersten Halbjahr 2013 um 5 % auf 8,76 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 52,6 % auf 55,0 % des unbeweglichen Vermögens.

Wir sehen die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2013 als Bestätigung für unsere Planung und halten unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr weiterhin aufrecht. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir daher unverändert mit einem bereinigten Konzernergebnis (FFO) von 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie.

München, den 5. August 2013

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

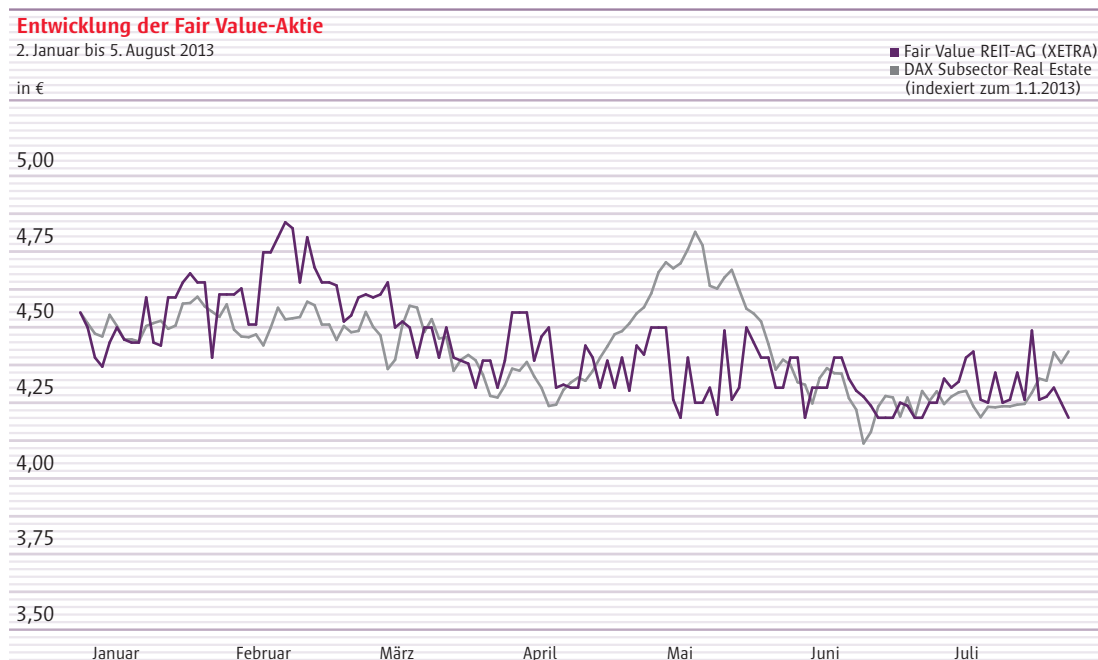
Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Nach der eher schwachen Entwicklung im ersten Quartal 2013 kam es am deutschen Aktienmarkt im zweiten Quartal zu deutlichen Kursgewinnen, wovon die Immobilienaktien allerdings nicht profitieren konnten. Der DAX erreichte am 22. Mai 2013 mit 8.531 Punkten ein neues Allzeithoch. Zum Ende des ersten Halbjahres fiel der Index jedoch wieder unter die 8.000-Punkte-Marke zurück.

Während die Fair Value-Aktie in den ersten drei Monaten vor allem seitwärts tendierte, gab der Kurs von April bis Juni im Schnitt leicht nach. Zum Jahresende 2012 hatte der Xetra-Schlusskurs der Aktie bei 4,55 € gelegen. Am 28. Juni 2013, dem letzten Börsenhandelstag des Berichtszeitraums, schloss die Aktie bei 4,20 €. Die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG erreichte zum Ende des zweiten Quartals 39,5 Mio. €. Der bislang höchste Kurs im Jahr 2013 wurde am 14. Februar bei 4,85 € erreicht. Der niedrigste Kurs im Berichtszeitraum lag bei 4,20 € und wurde im Laufe des zweiten Quartals an mehreren Tagen notiert. Insgesamt verlor die Fair Value-Aktie im ersten Halbjahr 2013 rund 7,7%.

Damit entwickelte sich die Fair Value-Aktie mit einer ähnlichen Tendenz wie der Vergleichsindex DAX Subsector Real Estate, der 6,1% verlor. Der DAX konnte im Berichtszeitraum um 2,3% zulegen.



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2013

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Halbjahr 2013 (XETRA)	4,85 €/4,20 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2013 (XETRA)	39,5 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Weitere Informationen zur Aktie, zur Aktionärsstruktur sowie zum Thema Investor Relations stehen Ihnen auf www.fvreit.de im Bereich „Investor Relations“ zur Verfügung.

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

24. Oktober 2013	Präsentation, Fachveranstaltung Deutsche Immobilienaktien, Frankfurt am Main
7. November 2013	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2013
11. November 2013	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen ist bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2012 von 94,4 % leicht auf 94,6 % gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 30. Juni 2013 insgesamt 5,6 Jahre nach 5,7 Jahren am 31. Dezember 2012.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (125 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (333 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2013. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2012, die im Geschäftsbericht 2012 auf den Seiten 124 bis 129 einzeln ausgewiesen sind. Die Gebäude in Boostedt, Emmerich, Helgoland und Rheda-Wiedenbrück wurden zwischenzeitlich veräußert.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG zum 30. Juni 2013										Anteil Fair Value REIT-AG	
	Grundstücks- fläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt- mietfläche ¹⁾ [m ²]	Vertrags- miete p.a. ¹⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾ [T€]	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete ³⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾ [T€]	Vermietungs- stand ⁴⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ⁵⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten ⁶⁾ [%]	
Segment											
Direktinvestitionen	48.799	38.910	2.982	43.025	100,0	2.982	43.025	95,4	10,1	6,9	
Segment Tochter- unternehmen	151.368	115.660	7.195	82.300	58,1	4.165	47.798	91,2	4,3	8,7	
Summe Konzern	200.167	154.570	10.176	125.325	72,5	7.147	90.823	92,9	6,7	7,9	
Summe Assoziierte Unternehmen	337.795	257.303	30.735	333.170	36,0	10.734	120.018	95,7	4,9	8,9	
Gesamt Bestandsportfolio	537.962	411.873	41.255	458.495	46,0	17.881	210.841	94,6	5,6	8,5	

Erläuterungen

- 1) Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote
- 2) Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt / Main, NL Berlin, zum 31.12.2012
- 3) Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten
- 4) Kontrahierte Mieten / (kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)
- 5) Ertragsgewichtet
- 6) (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote
- 7) Vertragsmieten zum 30.06.2013 in % der anteiligen Marktwerte

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Im Berichtszeitraum entwickelt sich die deutsche Wirtschaft moderat positiv. Es kam vor allem im zweiten Quartal 2013 zu Produktionsausweitungen bei der Industrie, und die Bau- und Ausrüstungsinvestitionen stiegen wieder leicht an. Während der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im ersten Quartal lediglich 0,1 % betrug, erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das zweite Quartal ein Plus von 0,4 %. Für die beiden folgenden Quartale rechnen die Experten mit einem Wachstum von jeweils 0,6 %, sodass das Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2013 voraussichtlich 0,4 % betragen wird.¹⁾

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin stabil. Ende Juni waren knapp 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote lag bei 6,6 % und damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.²⁾ Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Juni 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,8 %. Damit beschleunigte sich die Inflation etwas, nachdem sie im Mai noch bei 1,5 % und im April bei 1,2 % gelegen hatte.³⁾

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Nach dem schwachen Ergebnis im ersten Quartal fiel die Vermietungsleistung in den sieben deutschen Bürozentren⁴⁾ im zweiten Quartal mit rund 770.000 m² Fläche etwas besser aus. Insgesamt summierte sich das Umsatzvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 auf 1,36 Mio. m²; das waren rund 11 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) ist dieser Rückgang nicht allein Ausdruck einer verhaltenen Nachfrage, sondern kommt teilweise auch durch das fehlende Angebot an modernen Flächen zustande. Während in Düsseldorf ein leicht besseres Ergebnis als in der ersten Hälfte 2012 erzielt werden konnte, gingen die Umsätze in Frankfurt und Berlin um jeweils mehr als 20 % zurück. Der Leerstand sank um knapp 6 % auf 7,67 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 8,7 % entspricht. In Düsseldorf legte die Spitzenmiete um 10 % zu, an den anderen Standorten blieb sie konstant.⁵⁾

Einzelhandelsflächen Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 263.000 m² Einzelhandelsflächen vermittelt, nur 5.000 m² weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit entwickelte sich der Einzelhandelsvermietungsmarkt das dritte Jahr in Folge stabil. Rund 30 % des Flächenumsatzes entfielen auf die zehn größten Standorte, während es im ersten Halbjahr des Vorjahres noch 40 % gewesen waren. Die Spitzenmieten stiegen deutschlandweit von Ende Juni 2012 bis Ende Juni 2013 um rund 2,4 %.⁶⁾

Der Investmentmarkt Am deutschen Investmentmarkt setzte sich die rege Dynamik des Vorjahres auch im ersten Halbjahr 2013 fort. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf 13,1 Mrd. € und lag damit um 37 % höher als im Vorjahreszeitraum. Davon entfielen rund 60 % auf die sieben großen deutschen Bürozentren, wobei Frankfurt (1,8 Mrd. €), Berlin (1,55 Mrd. €) und München (1,48 Mrd. €) die höchsten Transaktionsvolumina erreichten. Den größten Anteil am Umsatzvolumen hatten Büroobjekte mit 43 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 29 % und gemischt genutzten Objekten mit 10 %. Die bedeutendsten Käufergruppen waren Asset und Fonds Manager mit einem Volumen von knapp 2,5 Mrd. € sowie Spezialfonds mit 2,1 Mrd. €.⁷⁾

1) DIW: Sommergrundlinien 2013.

2) Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni.

3) Destatis: Verbraucherpreise Juni 2013.

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

5) JLL: Büromarktüberblick 2. Quartal 2013.

6) JLL: Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2013.

7) JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q2 2013.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Im Vorjahresvergleich sind die Mieterträge im 1. Halbjahr 2013 nach Objektverkäufen geringfügig um 3 % gesunken. In Verbindung mit vermietungsbedingt höheren immobilienbezogenen Aufwendungen im Berichtszeitraum ergab sich ein Nettovermietungsergebnis im Konzern, das mit 3,4 Mio. € um 19 % unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. € lag. Diese Mindererlöse konnten jedoch durch deutlich reduzierte Nettozinsaufwendungen überkompensiert werden, die auch zu höheren Erträgen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen führten.

Der um Sondereffekte bereinigte Konzernüberschuss des Fair Value Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag mit 2,85 Mio. € um 3 % über dem Vorjahreswert von 2,78 Mio. €:

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA- Ergebnis bzw. FFO)	1.1.–30.6.2013				1.1.–30.6.2012 ¹⁾			
	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps		gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	
in T€								
Nettovermietungsergebnis	3.387	—	—	3.387	4.178	—	—	4.178
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.168	—	—	-1.168	-1.194	—	—	-1.194
Saldo sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	203	—	—	203	26	—	—	26
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	107	-107	—	—	1	-1	—	—
Bewertungsergebnis	-91	91	—	—	-1.011	1.011	—	—
Betriebsergebnis	2.438	-16		2.422	2.000	1.010		3.010
Beteiligungsergebnis	3.408	32	-611	2.829	2.584	40	-70	2.554
Nettozinsaufwendungen	-1.831	—	8	-1.823	-2.324	—	158	-2.166
Ertragsteuern	-22	—	—	-22	—	—	—	0
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	3.993	16	-603	3.406	2.260	1.050	88	3.398
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-634	32	44	-558	-307	-296	-18	-621
Konzernüberschuss	3.359	48	-559	2.848	1.953	754	70	2.777
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie (in €)				0,31				0,30

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012 ¹⁾	Veränderung	
			in T€	in %
Umsatzerlöse	6.212	6.447	-235	-4
Nettovermietungsergebnis	3.387	4.178	-791	-19
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.168	-1.194	-26	-2
Sonst. Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	219	-984	1.206	123
Betriebsergebnis	2.438	2.000	438	22
Beteiligungsergebnis	3.408	2.584	824	32
Nettozinsaufwand	-1.831	-2.324	-493	-21
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-634	-307	327	107
Konzernüberschuss	3.359	1.953	1.406	72

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Die Umsatzerlöse in Höhe von 6,21 Mio. € lagen um 0,24 Mio. € bzw. 4 % niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert aus reduzierten Mieterträgen und Nebenkostenumlagen, hauptsächlich infolge von Objektverkäufen. Das Nettovermietungsergebnis lag mit 3,39 Mio. € um 0,79 Mio. € bzw. 19 % unter dem Vorjahreswert von 4,18 Mio. €. Der Mehraufwand resultiert aus vermietungsbedingten Umbaukosten bei zwei Objekten im Besitz von Tochterunternehmen.

Das Betriebsergebnis lag demgegenüber nach höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und einem deutlich verbesserten Veräußerungs- und Bewertungsergebnis bei 2,44 Mio. € und damit um rund 0,44 Mio. € bzw. 22 % über dem Vorjahreswert von 2,0 Mio. €.

Das Beteiligungsergebnis aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen belief sich auf 3,41 Mio. € und lag damit um 32 % über dem Vorjahreswert von 2,58 Mio. €. Die Verbesserung um 0,82 Mio. € resultiert zu 55 % aus der erfolgswirksamen Bewertung von Zinssicherungsgeschäften, zu 33 % aus geringeren Nettozinsaufwendungen und zu 12 % aus sonstigen Ergebnisverbesserungen sowie einem Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie durch das Assoziierte Unternehmen BBV 10 (Rheda-Wiedenbrück: Verkauf zu 2,9 Mio. €; Marktwert zum 31.12.2012: 2,69 Mio. €).

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag mit 1,83 Mio. € um 0,49 Mio. € bzw. um 21 % unter dem Vorjahreswert von 2,32 Mio. €. Im Vorjahreswert war ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand aus der Marktbeurteilung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 0,16 Mio. € enthalten.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von 0,63 Mio. € (Vorjahr: 0,31 Mio. €) konnte der Fair Value Konzern das erste Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2013 mit einem Konzernüberschuss von 3,36 Mio. € bzw. 0,36 € je Aktie (Vorjahr: 1,95 Mio. € bzw. 0,21 € je Aktie) abschließen.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summiert sich im Berichtszeitraum auf 3,26 Mio. € und liegt damit um 0,90 Mio. € bzw. um 38 % über dem Vorjahreswert von 2,35 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert resultiert im Wesentlichen aus der Vereinnahmung von Kaufpreisforderungen für im Vorjahr veräußerte Immobilien.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.256	2.351
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.356	1.196
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3.215	-3.430
Veränderung der liquiden Mittel	1.397	117
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.258	7.842

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte infolge des Buchwertabgangs von drei im laufenden Geschäftsjahr veräußerten Immobilien ein Mittelzufluss von insgesamt 1,45 Mio. €. Es handelt sich um zwei Immobilien aus Direktbesitz (Boostedt und Helgoland) und um eine Immobilie des Tochterunternehmens BBV 06 (Emmerich). Dem Mittelzufluss stand eine vermietungsbedingte Investition in das Pinneberger Ärztehaus (Direktbesitz Fair Value) in Höhe von 0,09 Mio. € gegenüber. Der Vorjahreswert resultierte aus dem Abgang des verkauften Objektes in Frechen (Tochterunternehmen BBV 06).

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 3,22 Mio. € (Vorjahr 3,43 Mio. €) ist ein Saldo aus Dividendenzahlung (0,93 Mio. €), Aufnahme von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,70 Mio. € sowie planmäßigen und außerplanmäßigen Rückzahlungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 2,98 Mio. €. Die außerplanmäßigen Rückzahlungen von insgesamt 1,74 Mio. € resultieren aus Objektveräußerungen im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im ersten Halbjahr 2013 um 1,40 Mio. € auf 7,26 Mio. € erhöht (Vorjahreszeitraum: Anstieg um 0,12 Mio. € auf 7,84 Mio. €).

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2013 auf 185,54 Mio. € und lag somit geringfügig über dem Stand vom 31. Dezember 2012.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 176,94 Mio. € entsprachen 95 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 95 %). Davon entfielen 125,33 Mio. € bzw. 71 % auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2012: 126,67 Mio. € bzw. 72 %). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit 51,48 Mio. € (31. Dezember 2012: 49,47 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 8,60 Mio. € (31. Dezember 2012: 8,55 Mio. €) umfassten zu rund 84 % liquide Mittel und zu 16 % Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Passiva Das Vermögen war am 30. Juni 2013 zu 44 % durch Eigenkapital und zu 56 % durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 15,59 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, ergibt sich ein Eigenkapital von 97,29 Mio. €. Dies entspricht rund 52 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 50 %) bzw. 55 % des unbeweglichen Vermögens (31. Dezember 2012: 52,6 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns betragen am 30. Juni 2013 insgesamt 80,71 Mio. €. Dies entspricht 43 % der Bilanzsumme nach 45 % bzw. 82,98 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Hiervon waren 16 % bzw. 13,26 Mio. € (31. Dezember 2012: 16 % bzw. 13,11 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. Juni 2013 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 81,71 Mio. € gegenüber 77,66 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,76 € je Aktie nach 8,33 € am 31. Dezember 2012.

Bilanzieller NAV		
in T€	30.6.2013	31.12.2012 ¹⁾
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	125.325	126.672
„At equity“ bewertete Beteiligungen	51.480	49.469
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	2.273	881
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.585	-15.030
Finanzverbindlichkeiten	-80.707	-82.984
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.081	-1.346
Net Asset Value	81.705	77.662
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,76	8,33

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes. Die nachfolgende Kennzahl EPRA-NAV basiert auf diesen Empfehlungen, eliminiert die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente und entspricht somit dem immobilienbezogenen Nettovermögenswert. Da, bedingt durch den REIT-Status, latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	30.6.2013	31.12.2012 ¹⁾
NAV gemäß Konzern-Bilanz	81.705	77.662
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.441	6.685
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-26	-52
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	1.309	2.265
EPRA-NAV	88.429	86.560
EPRA-NAV je Aktie (in €)	9,48	9,28

1) Anpassung der Vorjahreswerte gemäß Erläuterungen Konzernanhang Nr. 2 und Nr. 10

Nachtragsbericht

Tochterunternehmen IC 01

Nach Abverkauf der Immobilie Alzey im Vorjahr wurde die Liquidation des Tochterunternehmens IC 01 beschlossen und die entsprechende Abwicklung dem Fondsverwalter als Liquidator übertragen. Die Fair Value-anteilige Schlussauszahlung durch den Liquidator ging am 18. Juli 2013 ein. Das Tochterunternehmen IC 01 kann daher im dritten Quartal 2013 entkonsolidiert werden.

Assoziiertes Unternehmen BBV 10

Im Juli 2013 haben die Baumarktketten Praktiker und Max Bahr die Eröffnung von Insolvenzverfahren wegen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung beantragt. Die Fair Value REIT-AG ist über das Assoziierte Unternehmen BBV 10 von dieser Insolvenz betroffen. Es handelt sich um die zwei Beteiligungsobjekte in Celle und Eisenhüttenstadt, in denen Teilflächen an Praktiker vermietet sind. Die Mieten an beiden Standorten summieren sich auf 3,4 % der Fair Value-anteiligen Vertragsmieten.

Die Mietflächen in Celle wurden bereits im Vorjahr in Verbindung mit einer Verlängerung des Mietvertrages um 10 Jahre auf das Max-Bahr-Konzept umgestellt. Für die Flächen in Eisenhüttenstadt waren die Verhandlungen über eine Verlängerung um 6 Jahre auf Basis einer marktgerechten Miete mit nachfolgender Umstellung auf das Max Bahr-Konzept kurz vor dem Insolvenzantrag erfolgreich abgeschlossen worden. Ob es in Eisenhüttenstadt zur vertraglichen Umsetzung des Verhandlungsergebnisses kommen wird und wie sich die Sachlage in Celle entwickeln wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Bisher hat der zuständige Insolvenzverwalter von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch gemacht.

Im Fall einer Kündigung der Praktiker-Mietverträge für Celle und Eisenhüttenstadt würde sich der aktuelle Vermietungsstand des Fair Value-Portfolios auf Jahresbasis vorübergehend auf ca. 91 % reduzieren. Das EPRA-Ergebnis/FFO für 2013 würde in diesem Fall nach derzeitigem Stand geringfügig um maximal 0,2 Mio. € belastet. Das handelsrechtliche Ergebnis 2013 der Fair Value REIT-AG wird in Folge des aus Gründen kaufmännischer Vorsicht bereits feststehenden Ausbleibens einer erwarteten Gewinnausschüttung des Assoziierten Unternehmens BBV 10 um ca. 0,36 Mio. € geringer ausfallen. Der Vorstand rechnet jedoch mit einem Ausgleich durch höhere Erträge aus anderen Quellen.

Risikobericht

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2012 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 50 bis 56 beschrieben.

Der Vorstand erwartet keinen Risikoeintritt, der sich in den kommenden 12 Monaten bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Chancen- und Prognosebericht

Die Entwicklung im ersten Halbjahr 2013 ist insgesamt sehr erfreulich verlaufen. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios konnte leicht auf 94,6 % erhöht werden (31. Dezember 2012: 94,4 %). Die Umsatzerlöse lagen bedingt durch Objektveräußerungen um 4% unter denen des Vorjahreszeitraumes und das Nettovermietungsergebnis fiel aufgrund von vermietungsbedingt gestiegenen immobilienbezogenen Aufwendungen um 19% niedriger aus. Höhere Erträge aus den Assoziierten Unternehmen und ein deutlich gesunkener Nettozinsaufwand haben jedoch ein bereinigtes Konzernergebnis (FFO) von 2,85 Mio. € bzw. 0,31 € je Aktie ermöglicht, sodass der entsprechende Vorjahreswert um 3 % übertroffen wurde.

Bestätigung der Prognose für 2013

Die guten Ergebnisse im ersten Halbjahr 2013 stellen eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr dar. Der Vorstand bekräftigt daher die Prognose für das Gesamtjahr 2013. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2013 von 5,3 Mio. € vor, was 0,57 € je Aktie entspricht.

München, 6. August 2013

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz				
in T€	Anhang Nr.	30.6.2013	31.12.2012 ¹⁾	
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	3	125	143	
Sachanlagen		6	4	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	125.325	126.672	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	51.480	49.469	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		8	6	
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		176.944	176.294	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		981	1.398	
Ertragsteuerforderungen		45	65	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		314	1.222	
Liquide Mittel		7.258	5.861	
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		8.598	8.546	
Aktiva, gesamt		185.542	184.840	
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034	
Kapitalrücklage		46.167	46.167	
Wertänderungsrücklage	6	-4.795	-6.411	
Verlustvortrag		-6.303	-8.730	
Eigene Anteile		-398	-398	
Eigenkapital, gesamt		81.705	77.662	
Langfristige Verbindlichkeiten				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		15.585	15.030	
Finanzverbindlichkeiten	7	67.447	69.873	
Derivative Finanzinstrumente		5.441	6.685	
Sonstige Verbindlichkeiten		90	90	
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		88.563	91.678	
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen		207	268	
Finanzverbindlichkeiten	7	13.260	13.111	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		816	865	
Sonstige Verbindlichkeiten		991	1.256	
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		15.274	15.500	
Passiva, gesamt		185.542	184.840	

1) Anpassung des Geschäftsjahres 2012 nach IAS 8 (Erläuterung siehe Konzernanhang Nr. 2)

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung							
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6. 2013	1.1.–30.6. 2012 ¹⁾	1.4.–30.6. 2013	1.4.–30.6. 2012 ¹⁾	1.1.–31.3. 2013	1.1.–31.3. 2012 ¹⁾
Mieterträge		5.220	5.408	2.762	2.677	2.458	2.731
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		992	1.039	477	624	515	415
Erbbauszinsen		-4	-3	-4	-	-	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-2.821	-2.266	-1.078	-1.088	-1.743	-1.178
Nettovermietungsergebnis		3.387	4.178	2.157	2.213	1.230	1.965
Allgemeine Verwaltungskosten	8	-1.168	-1.194	-635	-665	-533	-529
Sonstige betriebliche Erträge		204	68	86	23	118	45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1	-42	-1	-41	-	-1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		203	26	85	-18	118	44
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		1.502	1.214	1.502	114	-	1.100
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-1.395	-1.213	-1.395	-99	-	-1.114
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	4	107	1	107	15	-	-14
Bewertungsgewinne		-	-	-	-	-	-
Bewertungsverluste		-91	-1.011	-91	-859	-	-152
Bewertungsergebnis	4	-91	-1.011	-91	-859	-	-152
Betriebsergebnis		2.438	2.000	1.623	686	815	1.314
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	5	3.408	2.584	1.739	1.166	1.669	1.418
Zinserträge		3	18	2	15	1	3
Zinsaufwendungen	9	-1.834	-2.342	-833	-1.074	-1.001	-1.268
Ergebnis vor Steuern		4.015	2.260	2.531	793	1.484	1.467
Ertragsteuern		-22	-	-22	-	-	-
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		3.993	2.260	2.509	793	1.484	1.467
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-634	-307	-770	-92	136	-215
Konzernüberschuss		3.359	1.953	1.739	701	1.620	1.252
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)		0,36	0,21	0,19	0,08	0,17	0,13

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	3.359	1.953
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+) / Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	1.254	-298
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-) / Verluste (+)	-17	32
Gewinne (+) / Verluste (-) aus Cash Flow Hedges Assoziierter Unternehmen	362	104
Sonstiges Ergebnis, gesamt	1.599	-162
Gesamtüberschuss	4.958	1.791

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage ¹⁾	Gesamt
Stand am 1. Januar 2012	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.480	-8.851	77.472
Ergebnisneutrale Anpassung	–	–	–	–	–	-22	-22
Gesamtüberschuss ¹⁾	–	–	–	–	-194	1.953	1.759
Stand am 30. Juni 2012¹⁾	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.674	-6.920	79.209
Stand am 1. Januar 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.411	-8.730	77.662
Hedge Accounting	–	–	–	–	1.616	–	1.616
Ausschüttung	–	–	–	–	–	-932	-932
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	3.359	3.359
Stand am 30. Juni 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-4.795	-6.303	81.705

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	3.359	1.953
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	20	4
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	16	20
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-107	-1
Bewertungsergebnis	91	650
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.408	-2.584
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.749	2.010
Verlust- (+) / Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	634	307
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-56	-569
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	10	158
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-) / Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	417	16
Zunahme (-) / Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	906	448
Abnahme (-) / Zunahme (+) von Rückstellungen	-61	-30
Abnahme (-) / Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-49	-308
Abnahme (-) / Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-265	277
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.256	2.351
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	-91	-
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	1.454	-
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-	1.196
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.356	1.196
Dividendenausschüttung	-932	-
Aufnahme von Finanzschulden	700	-
Rückzahlung von Finanzschulden	-2.977	-3.430
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-6	-
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3.215	-3.430
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	1.397	117
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.258	7.842
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	3	18
Zinsausgaben	1.834	2.318

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. 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.

Aufgrund der Beteiligungen an 12 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlagen der Erstellung Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRS“) unter Beachtung des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzderivate werden zum beizulegenden Zeitwert, Anteile an Assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Im Übrigen erfolgt die Bewertung auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Konsolidierung In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 nicht verändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung die Werte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012.

Das Nettovermögen zum 31. Dezember 2012 enthält gemäß IAS 8 eine Fehlerkorrektur der Anteile von Minderheitsgesellschaftern, die sich aus der Neuberechnung des prozentualen Anteils der Minderheitsgesellschafter bei den Tochterunternehmen IC07, BBV03, BBV06 zum 31. 12. 2012 ergibt. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter reduziert sich demnach um T€ 269 auf T€ 15.030. Gleichzeitig erhöht sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2012 um T€ 269 auf T€ 77.662.

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtsquartal wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 18 auf T€ 125 vorgenommen.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2013	49.147	113.515	162.662
Abgänge – Veräußerungen	-778	-1.400	-2.178
Umgliederungen	–	-185	-185
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	91	–	91
Stand am 30. Juni 2013	48.460	111.930	160.390
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2013	-5.435	-30.555	-35.990
Umgliederungen	–	185	185
Abwertungen	-91	–	-91
Abgänge – Veräußerungen	91	740	831
Stand am 30. Juni 2013	-5.435	-29.630	-35.065
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2013	43.712	82.960	126.672
Stand am 30. Juni 2013	43.025	82.300	125.325

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2012 ermittelten Werte übernommen. Zwei Objekte aus dem Direktbesitz (Objekte Boostedt und Helgoland) wurden im Berichtszeitraum veräußert. Es entstanden Veräußerungskosten in Höhe von T€ 33. Daneben wurde durch das Tochterunternehmen BBV06 ein Einzelhandelsgebäude in Emmerich für T€ 750 veräußert. Es fielen Veräußerungskosten in Höhe von T€ 15 an. Die ergebnisneutrale Umgliederung betrifft eine Sanierungsmaßnahme im BBV06, die bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführt wurde und im Wertgutachten vom 31. Dezember 2012 bereits berücksichtigt wurde.

(5) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital							
Stand am 1. Januar 2013	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641
Zugänge (Anschaffungskosten)	–	–	–	–	–	7	7
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	–	–	–	–	–	5	5
Entnahmen	–	–216	–	–511	–	–1.022	–1.749
Ergebnisanteile	19	369	12	1.296	842	865	3.403
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	345	–	345
Stand am 30. Juni 2013	2.514	7.243	125	11.867	14.078	18.825	54.652
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2013 / 30. Juni 2013	–118	–377	–49	–431	–1.086	–1.111	–3.172
Buchwerte							
Stand am 1. Januar 2013	2.377	6.713	64	10.651	11.805	17.859	49.469
Stand am 30. Juni 2013	2.396	6.866	76	11.436	12.992	17.714	51.480

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2012 um insgesamt T€ 2.013 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 3.403 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 345 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 1.749. Der Erwerb von Anteilen am BBV14 führte zu einem Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb von T€ 5. Die Wertberichtigung resultiert aus dem Barwert von Gesellschaftskosten, die bei der Marktwertermittlung der Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Zu näheren Angaben bezüglich der Wertdifferenz verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 81 im Geschäftsbericht 2012.

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2013

in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,44 %	45,14 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.182	13.912	608	26.972	37.075	38.468	120.217
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57	117	2	1	46	181	404
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7	9	—	24	123	247	410
Liquide Mittel	191	538	4	2.950	1.243	1.282	6.208
Rückstellungen	-4	-3	-2	-4	-9	-14	-36
Finanzverbindlichkeiten	-858	-7.180	-474	-16.907	-23.709	-20.618	-69.746
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-775	-361	-173	-1.309
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-32	-67	-7	-54	-169	-123	-452
Sonstige Verbindlichkeiten	-29	-83	-6	-340	-161	-425	-1.044
Nett vermögen am 30. Juni 2013	2.514	7.243	125	11.867	14.078	18.825	54.652

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2013

lang	-828	-4.210	-447	-16.089	-13.991	-20.077	-55.642
kurz	-30	-2.970	-27	-818	-9.718	-541	-14.104
Finanzverbindlichkeiten gesamt	-858	-7.180	-474	-16.907	-23.709	-20.618	-69.746

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2012

in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.183	13.912	608	26.972	38.100	38.450	121.225
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54	62	3	23	95	212	449
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2	21	—	3	—	203	229
Liquide Mittel	197	646	7	2.849	905	1.720	6.324
Rückstellungen	-4	-6	-3	-10	-12	-14	-49
Finanzverbindlichkeiten	-873	-7.328	-486	-17.070	-25.151	-20.864	-71.772
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.301	-750	-214	-2.265
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-29	-63	-8	-68	-116	-128	-412
Sonstige Verbindlichkeiten	-35	-154	-8	-316	-180	-395	-1.088
Nett vermögen zum 31. Dezember 2012	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012

lang	-844	-1.167	-460	-16.416	-15.251	-20.349	-54.487
kurz	-29	-6.161	-26	-654	-9.900	-515	-17.285
Finanzverbindlichkeiten gesamt	-873	-7.328	-486	-17.070	-25.151	-20.864	-71.772

Die Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Unternehmen für den Berichtszeitraum stellt sich im Vorjahresvergleich anteilig wie folgt dar:

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2013							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,44 %	45,14 %	
Mieterträge	93	569	45	1.474	1.787	1.442	5.410
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	50	52	4	15	398	354	873
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-102	-102	-19	-76	-621	-667	-1.587
Nettovermietungserträge	41	519	30	1.413	1.564	1.129	4.696
Allgemeine Verwaltungskosten	-9	-29	-6	-55	-82	-121	-302
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	2	2	—	1	3	41	49
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	78	—	78
Bewertungsergebnis	—	-4	—	-1	—	-28	-33
Betriebsergebnis	34	488	24	1.358	1.563	1.021	4.488
Nettozinsaufwand	-15	-119	-12	-588	-677	-197	-1.608
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	526	-44	41	523
Finanzergebnis	-15	-119	-12	-62	-721	-156	-1.085
Wirtschaftliches Ergebnis im 1. Halbjahr 2013	19	369	12	1.296	842	865	3.403

Durch Zuerwerb von Gesellschaftsanteilen am Assoziierten Unternehmen BBV14 erhöhte sich der Anteil der Fair Value REIT-AG ab 01. April 2013 von 45,12 % auf 45,14 %.

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2012							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Mieterträge	75	561	44	1.484	1.876	1.457	5.497
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	45	47	-4	15	134	318	555
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-163	-112	-18	-72	-436	-543	-1.344
Nettovermietungserträge	-43	496	22	1.427	1.574	1.232	4.708
Allgemeine Verwaltungskosten	-7	-24	-4	-58	-80	-111	-284
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-14	-4	—	19	—	4	5
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	—	-40	-40
Betriebsergebnis	-64	468	18	1.388	1.494	1.085	4.389
Nettozinsaufwand	-18	-150	-14	-596	-793	-304	-1.875
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	26	59	-15	70
Finanzergebnis	-18	-150	-14	-570	-734	-319	-1.805
Wirtschaftliches Ergebnis im 1. Halbjahr 2012	-82	318	4	818	760	766	2.584

(6) Wertänderungsrücklage

In der aktuell das Eigenkapital mindernden Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „Hedge Accounting“ erfüllen. Im Berichtszeitraum reduzierte sich die Wertänderungsrücklage per Saldo um T€ 1.616. Der Anteil des Konzerns reduzierte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaften um T€ 1.271. Ferner ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 345 aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(7) Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 80.707 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um T€ 2.277 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.233 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 1.744. Davon entfallen T€ 502 auf Objektverkäufe des Vorjahres (Bönningstedt und Ellerau) und T€ 492 auf Objektverkäufe aus Direktbesitz in Helgoland und Boostedt im laufenden Geschäftsjahr. Beim Tochterunternehmen BBV 06 wurden T€ 750 im Rahmen der Objektveräußerung in Emmerich außerplanmäßig getilgt. Ferner hat die Fair Value REIT-AG aus der ihr gewährten Kreditlinie einen Teilbetrag von T€ 700 in Anspruch genommen. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 leicht um T€ 149 auf T€ 13.260. Dies ist dadurch begründet, dass im Berichtsquartal fällige Tilgungsraten bei der Fair Value REIT-AG (T€ 250) und beim IC07 (T€ 62) erst im folgendem Quartal ausgeglichen wurden.

(8) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012
Personalkosten	222	199
Bürokosten	23	23
Reise- und Kfz-Kosten	16	22
Rechnungswesen	67	58
Börsennotierung	71	50
Hauptversammlung	45	48
Geschäftsbericht	95	69
Veranstaltungen	5	7
Wertgutachten	47	66
Rechts- und Beratungskosten	72	128
Prüfungskosten	97	100
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	31	29
Fondsverwaltung	160	157
Treuhandgebühren	57	58
Abschreibungen	19	18
Übrige	31	45
Nicht abziehbare Vorsteuer	110	117
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.168	1.194

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 820 (70 %), im Vorjahr T€ 878 (74 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 348 (30 %), im Vorjahr T€ 316 (26 %).

(9) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.6.2013	1.1.–30.6.2012
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-8	-158
Sonstige Zinsaufwendungen	-1.826	-2.160
Zinsaufwendungen, gesamt	-1.834	-2.318

Der Zinsaufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäfte) in Höhe von T€ 106.

(10) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–30.6.2013		1.1.–30.6.2012 ¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	1.810	1.222	1.826	1.403
Tochterunternehmen	4.402	1.934	4.621	2.775
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	6.212	3.156	6.447	4.178
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-718		-2.178
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		3.403		2.584
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb		5		–
Nettozinsaufwand		-1.831		-2.324
Ertragsteuern		-22		–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-634		-307
Konzernergebnis		3.359		1.953

¹⁾ Die Segmentergebnisse im Vorjahr wurden bei einem Tochterunternehmen („IC03“) um T€ 147 vermindert. Die im Halbjahresbericht 2012 berichteten Segmentumsätze enthielten eine Mietvorauszahlung über 25 Jahre für die Nutzung der Dachflächen zum Betrieb einer Photovoltaikanlage in Höhe von T€ 150, die im Rahmen des Konzernjahresabschlusses 2012 in Höhe von T€ 144 abgegrenzt wurde. Diese Abgrenzung wurde nun quartalsweise berücksichtigt, so dass die Erlöse aus der Abstandszahlung im Vorjahreshalbjahr T€ 3 betragen.

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2013										
in T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
		FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06		
Mieterträge	1.498	—	271	270	903	275	1.907	3.626	—	5.124
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	312	—	106	92	265	52	261	776	—	1.088
Segmentumsätze	1.810	—	377	362	1.168	327	2.168	4.402	—	6.212
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-4	-4	—	-4
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-485	—	-158	-764	-383	-452	-612	-2.369	—	-2.854
Nettovermietungserträge	1.325	—	219	-402	785	-125	1.552	2.029	—	3.354
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-41	—	-17	-15	-54	-83	-168	-337	-11	-389
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	13	—	1	126	6	10	24	167	23	203
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	65	—	—	—	—	—	75	75	—	140
Bewertungsverluste	-91	—	—	—	—	—	—	—	—	-91
Segmentergebnis	1.271	—	203	-291	737	-198	1.483	1.934	12	3.217
Zentrale Verwaltungskosten	-779	—	—	—	—	—	—	—	—	-779
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.749	—	—	—	—	—	—	—	1.659	3.408
Übriges Beteiligungsergebnis	72	—	—	—	—	—	—	—	-72	—
Nettozinsaufwand	-1.185	—	-29	-38	-244	—	-336	-647	1	-1.831
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-634	-634
Ertragsteuern	-22	—	—	—	—	—	—	—	—	-22
Konzernüberschuss	1.106	—	174	-329	493	-198	1.147	1.287	966	3.359

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2012¹⁾

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen						Gesamt	Überlei- tung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Mieterträge	1.635	55	278	225	843	344	2.035	3.780	—	5.415
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	191	24	80	134	261	56	286	841	—	1.032
Segmentumsätze	1.826	79	358	359	1.104	400	2.321	4.621	—	6.447
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-3	-3	—	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-423	30	-277	-196	-591	-117	-692	-1.843	—	-2.266
Nettovermietungserträge	1.403	109	81	163	513	283	1.626	2.775	—	4.178
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-42	-18	-16	-15	-44	-72	-148	-313	—	-355
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	1	-12	-3	—	1	31	18	8	26
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	15	—	—	—	—	—	-14	-14	—	1
Bewertungsverluste	-349	-650	—	—	-12	—	—	-662	—	-1.011
Segmentergebnis	1.027	-558	53	145	457	212	1.495	1.804	8	2.839
Zentrale Verwaltungskosten	-836	—	—	—	—	—	—	—	-3	-839
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	1.924	—	—	—	—	—	—	—	660	2.584
Übriges Beteiligungsergebnis	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Nettozinsaufwand	-1.242	-19	-45	-43	-296	1	-680	-1.082	—	-2.324
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-307	-307
Konzernüberschuss	873	-577	8	102	161	213	815	722	358	1.953

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung Konzernanhang Nr. 10

Die nachfolgende Darstellung zeigt alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt ist.

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. Juni 2013										
in T€	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen					Gesamt	Überleitung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	7	—	—	—	—	—	—	—	124	131
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.025	—	6.010	7.920	19.170	6.630	42.570	82.300	—	125.325
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	348	117	180	131	47	23	142	640	-7	981
Ertragsteuerforderungen	36	—	—	—	—	—	—	—	9	45
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	141	19	7	4	5	43	103	181	—	322
Liquide Mittel	1.390	120	166	597	619	914	3.383	5.799	69	7.258
Zwischensumme Segmentvermögen	44.947	256	6.363	8.652	19.841	7.610	46.198	88.920	195	134.062
Anteile an Tochterunternehmen	29.907	—	—	—	—	—	—	—	-29.907	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.830	—	—	—	—	—	—	—	4.650	51.480
Vermögenswerte, gesamt	121.684	256	6.363	8.652	19.841	7.610	46.198	88.920	-25.062	185.542
Rückstellungen	-106	-11	-7	-3	-11	-19	-43	-94	-7	-207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-223	-118	-28	-64	-42	-128	-211	-591	-2	-816
Sonstige Verbindlichkeiten	-302	-47	-171	-132	-206	-32	-176	-764	-15	-1.081
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-631	-176	-206	-199	-259	-179	-430	-1.449	-24	-2.104
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.585	-15.585
Finanzverbindlichkeiten	-33.002	—	-3.123	-1.503	-16.645	—	-26.630	-47.901	196	-80.707
Derivative Finanzinstrumente	-5.382	—	—	—	—	—	-59	-59	—	-5.441
Verbindlichkeiten, gesamt	-39.015	-176	-3.329	-1.702	-16.904	-179	-27.119	-49.409	-15.413	-103.837
Nettovermögen zum 30. Juni 2013	82.669	80	3.034	6.950	2.937	7.431	19.079	39.511	-40.475	81.705
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2013										
lang	-31.747	—	-2.950	—	-13.683	—	-19.067	-35.700	—	-67.447
kurz	-1.255	—	-173	-1.503	-2.962	—	-7.563	-12.201	196	-13.260
Finanzverbindlichkeiten	-33.002	—	-3.123	-1.503	-16.645	—	-26.630	-47.901	196	-80.707

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2012¹⁾

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen							Überlei- tung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	—	—	—	—	—	—	—	142	147
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	—	6.010	7.920	19.170	6.630	43.230	82.960	—	126.672
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399	115	166	186	116	16	400	999	—	1.398
Ertragsteuerforderungen	46	—	—	—	—	—	—	—	19	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	744	23	9	—	97	41	374	544	-60	1.228
Liquide Mittel	998	246	60	870	207	1.061	2.360	4.804	59	5.861
Zwischensumme Segmentvermögen	45.904	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	160	135.371
Anteile an Tochterunternehmen	29.901	—	—	—	—	—	—	—	-29.901	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	2.634	49.469
Vermögenswerte, gesamt	122.640	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	-27.107	184.840
Rückstellungen	-167	-11	-9	-8	-13	-14	-37	-92	-9	-268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-323	-119	-14	-25	-119	-84	-181	-542	—	-865
Sonstige Verbindlichkeiten	-650	-46	-162	-100	-85	-21	-267	-681	-15	-1.346
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-1.140	-176	-185	-133	-217	-119	-485	-1.315	-24	-2.479
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.030	-15.030
Finanzverbindlichkeiten	-33.734	—	-3.200	-1.564	-16.929	—	-27.787	-49.480	230	-82.984
Derivative Finanzinstrumente	-6.564	—	—	—	—	—	-121	-121	—	-6.685
Verbindlichkeiten, gesamt	-41.438	-176	-3.385	-1.697	-17.146	-119	-28.393	-50.916	-14.824	-107.178
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	81.202	208	2.860	7.279	2.444	7.629	17.971	38.391	-41.931	77.662

1) Anpassung des Geschäftsjahres 2012 nach IAS 8 – Erläuterung siehe Konzernanhang Nr. 2

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012

lang	-32.775	—	-2.971	-1.316	-13.273	—	-19.538	-37.098	—	-69.873
kurz	-959	—	-229	-248	-3.656	—	-8.249	-12.382	230	-13.111
Finanzverbindlichkeiten	-33.734	—	-3.200	-1.564	-16.929	—	-27.787	-49.480	230	-82.984

(11) Beziehungen mit nahestehenden Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC Immobilien Gruppe		
in T€	1.1.-30.6.2013	1.1.-30.6.2012
Verbindlichkeiten		
Leistungsverbindlichkeiten	-21	-22
	-21	-22

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, 5. August 2013
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, 5. August 2013
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

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: 8. August 2013

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Vorsitzender
Dr. Oscar Kienzle, stellvertretender Vorsitzender
Christian Hopfer

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.