ZWISCHENBERICHT
1. Quartal 2010

fair value
REIT

ÜBERBLICK

Geschäftsmodell	Direkte und indirekte Investitionen in Gewerbeimmobilien Erster REIT in Deutschland, der Anteile von geschlossenen Immobilienfonds erwirbt gegen Ausgabe von Aktien bzw. gegen Kaufpreiszahlung (sog. UPREIT)
Branchen	Büro, Einzelhandel, Logistik
Region	Deutschland mit Schwerpunkt auf Regionalstandorten
Portfolio	Direktimmobilien und Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds
Immobilien	32 Immobilien (direkt gehaltene Immobilien) 46 Immobilien (indirekt über 13 geschlossene Immobilienfonds)
Marktwert	234,5 Mio. € *)
Potenzialmieten	20,7 Mio. € **)

*) Anteil Fair Value zum 31. März 2010, basierend auf Marktwertgutachten zum 31. Dezember 2009

**) Anteil Fair Value zum 31. März 2010

KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

	1. Januar bis 31. März	
T€	2010	2009
Umsatz- und Ertragslage		
Mieterträge	3.145	2.565
EBIT	2.035	1.272
Konzernüberschuss	1.209	426
Ergebnis je Aktie in €	0,13	0,05
EPRA-Ergebnis	1.488	1.335
EPRA-Ergebnis je Aktie in €	0,16	0,14
Funds from Operations (FFO)	863	260
FFO pro Aktie in €	0,09	0,03

	31. März 2010	31. Dezember 2009
Vermögens- und Kapitalstruktur		
Langfristiges Vermögen	186.052	185.393
Kurzfristiges Vermögen	17.325	18.416
Bilanzsumme	203.377	203.809
Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)	72.841	72.720
Bilanzielle Eigenkapitalquote inkl. Anteile vor Minderheitsgesellschaftern	44 %	43 %
In Umlauf befindliche Aktien (Stück)	9.325.572	9.347.790
Bilanzieller Net Asset Value pro Aktie (€)	7,81	7,78
EPRA NAV pro Aktie (€)	8,89	8,72
Personalstand (inklusive Vorstand)	3	3

Inhaltsverzeichnis

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre 6

Aktie der Fair Value REIT-AG 8

Porträt der Fair Value REIT-AG 12

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht 20

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen 20

i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur 20

ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 20

II. Angaben zum Immobilienportfolio 22

III. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns sowie Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 24

i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns 24

ii. Ertragslage 25

iii. Finanzlage 26

iv. Vermögenslage 26

IV. Bericht zu Geschäften mit nahestehenden Personen 27

Nachtragsbericht 28

Risikobericht 28

Chancen- und Prognosebericht 28

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

Konzern-Bilanz 32

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 34

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 35

Konzern-Kapitalflussrechnung 36

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 38

Konzern-Anhang 39

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 53

FINANZIERUNG UND PORTFOLIO

Finanzverbindlichkeiten im Detail 57

Methodik der Immobilienbewertung 58

Einzelobjektinformationen zum Gesamtportfolio 60

GLOSSAR 64

Impressum 66

PROVINZIAL
LBS

An unsere Aktionäre

Frank Schaich

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

Vertrauen ist der Motor unseres weltweit vernetzten Wirtschaftssystems. Zu viel Vertrauen allerdings kann Sorglosigkeit generieren und Spekulationsblasen fördern, zu wenig Vertrauen dagegen schürt Ängste und kann Märkte in den Keller treiben.

In den vergangenen Jahren haben wir beide Extreme erlebt und aufgrund der globalen Vernetzung hat es jeden Marktteilnehmer mehr oder weniger stark getroffen. Nach einem mehrjährigen Vertrauensüberschuss mit teilweise exorbitanten Immobilien-Wertsteigerungen zumindest außerhalb Deutschlands trockneten die Märkte rapide aus und wurden illiquide, sodass vermeintlich sichere Werte vorübergehend erheblich einbrachen.

Die Weltwirtschaft erlebte in nie dagewesenem Gleichklang eine heftige Rezession und Deutschland als bisheriger Exportweltmeister war besonders stark betroffen. Nur die weltweiten, konzertierten Hilfestellungen der politischen Entscheidungsträger und der Zentralbanken durch Bereitstellung von Rettungsschirmen und Konjunkturprogrammen, Liquidität und Niedrigzinsen konnten das Schlimmste verhindern.

Ab Mitte 2009 nahm die Weltwirtschaft wieder Fahrt auf und Deutschland erfreut sich seither steigender Exporte und positiver Prognosen. Das Vertrauen kehrt langsam zurück – die Nervosität ist jedoch geblieben.

Mit der drohenden Insolvenz von Griechenland wurde und wird in diesem Frühjahr das Vertrauen erneut auf die Probe gestellt. Der Euro geriet unter Druck, nicht wenige stellen die Währungsunion in Frage. Die eilig geschaffene Kreditlinie der Euroländer und des Internationalen Währungsfonds für Griechenland zielt auf die dringend erforderliche Marktberuhigung ab.

Das Motiv für diese Maßnahme wird durch die Politiker klar kommuniziert: es geht nicht um Griechenland, sondern um die wirtschaftliche und letztendlich auch um die politische Stabilität von Europa. Die positive Kehrseite dieser Medaille ist derzeit ein schwacher Euro, der Deutschland und Europa hilft, durch Exporte die Wirtschaft in Gang zu halten und die Unternehmensgewinne zu fördern.

Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund können wir Ihnen knapp eine Woche vor unserer Hauptversammlung am 17. Mai 2010 in München über ein erstes Quartal 2010 berichten, das gut und entsprechend unseren Erwartungen verlaufen ist.

Die Nettovermietungserträge in Höhe von 2,6 Mio. € stiegen um rund 40 % gegenüber dem Vorjahr. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass erst seit Anfang 2010 das Tochterunternehmen IC 13 auch ertragsmäßig voll konsolidiert wird. In der „like-for-like"-Betrachtung, das heißt ohne das Tochterunternehmen IC 13, wurde der Vorjahreswert um 10 % übertroffen.

Das Betriebsergebnis lag mit 2,0 Mio. € um 60 % über dem Vorjahreswert. In der „like-for-like"-Betrachtung wurde der Vorjahreswert um 16 % gesteigert. Da die Mieterträge im Vorjahresvergleich ohne den IC 13 fast identisch waren, machten sich im Betriebsergebnis zum Einen die auf Holdingebene aktiv reduzierten allgemeinen Verwaltungskosten bemerkbar. Diese deutliche Kostensenkung ist das Resultat unserer Anstrengungen in den vergangenen Monaten. Zum Anderen waren die Instandhaltungsaufwendungen niedriger als in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Damit lag der Konzernüberschuss der Fair Value REIT-AG mit 1,2 Mio. € oder 13 ct je Aktie deutlich über dem Vorjahreswert von 0,4 Mio. € bzw. 5 ct je Aktie. Das um Sondereffekte und Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag mit 1,5 Mio. € bzw. 0,16 € je Aktie rund 11 % über dem Vorjahreswert von 1,3 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie. Dieses bereinigte Ergebnis dokumentiert das hohe Maß an Stabilität unseres Geschäftsmodells.

Wir bleiben trotz des sehr guten Ergebnisses im ersten Quartal bei unserer Prognose für das bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) im Gesamtjahr 2010 von 4,2 Mio. € bzw. 45 ct je Aktie, weil durch den teilweise erst im zweiten Quartal 2010 wirksam werdenden Verkauf von zwei weiteren Immobilien die kontrahierten Mieten sinken und zudem auch die geplanten Instandhaltungen erfahrungsgemäß erst ab dem zweiten Quartal ertragswirksam umgesetzt werden.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen zwei Jahren insgesamt sehr robust gezeigt, und vor dem Hintergrund unseres breit diversifizierten Portfolios haben wir von dieser Stabilität profitiert. Besonders deutlich wird dies an unseren Anschluss- und Neuvermietungserfolgen. So liegt unsere Fair Value-anteilige Vermietungsquote zum Bilanzstichtag mit 93,9 % zwar etwas unter dem Vorjahreswert von 95,2 %. Unter Berücksichtigung der bereits kontrahierten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Mietverträge wird der hohe Vorjahreswert jedoch wieder annähernd erreicht. Unsere Ertragsbasis bleibt somit sehr solide.

Die positive Entwicklung des Deutschen Aktienindex (DAX) in den vergangenen Monaten dokumentiert das Vertrauen der Kapitalmärkte in die Erholung unserer Volkswirtschaft. Auch wenn in den letzten Tagen die Kapitalmärkte infolge der Griechenland-Thematik Korrekturen hinnehmen mussten, sind wir der Meinung, dass die Erholung nachhaltig ist. Die bisherige Ergebnisentwicklung der Unternehmen stützt diese Einschätzung. Erfahrungsgemäß dürften mit einem Nachlauf von einigen Monaten auch die börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften das Investorenvertrauen gewinnen und an die DAX-Entwicklung anschließen. Wir haben die feste Absicht, daraus resultierende Chancen für die Fair Value REIT-AG zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Frank Schaich
Vorstand

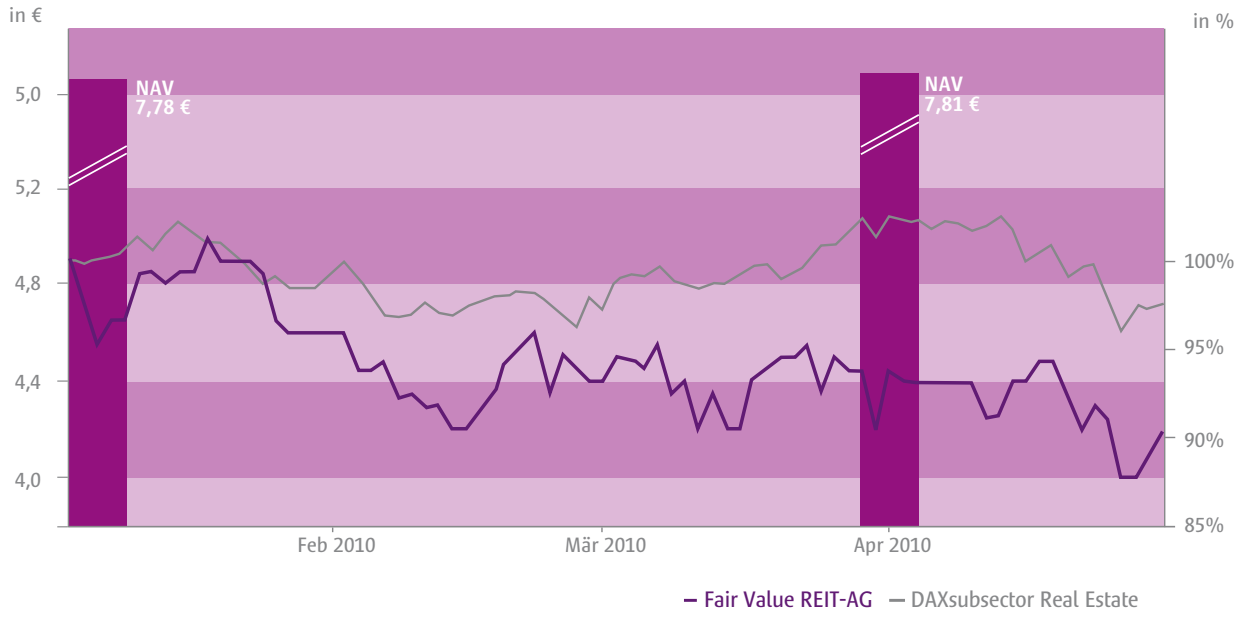
Aktie der Fair Value

I. STAMMDATEN

Branche	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien) davon am 31. März 2010 in Umlauf	9.406.882 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,– €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2010	4,98 / 4,00 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 31. März 2010	39,3 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	DZ-Bank
Indizes	DAXsubsector Real Estate-Index DAXsubsector All Real Estate-Index RX REIT-Index

II. AKTIENCHART

Aktienchart und bilanzieller NAV der Fair Value REIT-AG vs. DAX Subsector Real Estate
(1. Januar 2010 – 3. Mai 2010)



Vergleich der Fair Value REIT-AG mit dem DAXsubsector Real Estate-Index (ISIN DE0007203820, WKN 720382, I2VB), derzeit bestehend aus 18 Werten einschließlich der Fair Value REIT-AG (Quelle: Deutsche Börse AG).

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG*

Free Float	41,42 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %	30,45 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	7,44 %	
IC Immobilien Holding AG	9,39 %	18,07 %
IC Immobilien Service GmbH	6,34 %	
IC Fonds GmbH	2,34 %	
IFB Beteiligungen AG i. L.	5,44 %	
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %	
Eigene Aktien	0,86 %	

III. ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTES UND DER FAIR VALUE-AKTIE

Die internationalen Aktienmärkte waren zu Jahresbeginn 2010 weiter von hohen Schwankungen gekennzeichnet. Nach einem soliden Jahresauftakt führten aufkommende Sorgen um die Haushaltslage einiger südeuropäischer Staaten zu Gewinnmitnahmen, wodurch die Aktienindizes ab Mitte Januar deutlich nachgaben. Aufgrund von über den Erwartungen liegenden Konjunkturdaten, sowohl aus Deutschland aber auch den USA, kehrten die Investoren jedoch wieder verstärkt an den Markt zurück, so dass auch der Deutsche Aktienindex (DAX) im April 2010 einen Punktestand von 6.332 erreichte – der höchste Stand seit rund eineinhalb Jahren, der seit dem Ausbruch der Finanzkrise nicht mehr erzielt worden war.

Die Aktie der Fair Value konnte an der einsetzenden Markterholung ab März 2010 nicht partizipieren und tendierte weitgehend seitwärts. Nach einem anfänglichen Hoch im ersten Quartal bei 4,98 EUR konsolidierte die Fair Value-Aktie im Februar zunächst auf 4,20 EUR, um sich dann im restlichen Verlauf des ersten Quartals auf einem Niveau um 4,40 EUR einzupendeln. Auch die Ende März veröffentlichten Geschäftszahlen hatten keine nennenswerte Auswirkung auf den Kursverlauf. Ende April führte eine größere Verkaufsorder zu einem kurzzeitigen Aktienkurs von unter 4,00 EUR, wovon sich die Papiere kurz danach wieder deutlich erholen konnten.

Insgesamt hat sich die Aktie der Fair Value zum Jahresauftakt nicht im Gleichklang mit der Benchmark, dem DAXsubsector Real Estate, entwickelt. Zum Bilanzstichtag 31. März 2010 belief sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei einem Aktienkurs von 4,20 und rund 9,35 Mio. im Umlauf befindliche Aktien auf 39,3 Mio. EUR.

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt 235.041 Aktien (Vorjahr 86.846 Stück) der Fair-Value REIT-AG gehandelt. Daraus resultierte ein Handelsvolumen von 1.023,5 T€ (Vorjahr: 337,4 T€), was einem Durchschnittskurs von 4,35 € je Aktie (Vorjahr 3,89 €) entspricht. Der durchschnittliche Tagesumsatz lag somit bei 3.731 Stück bzw. 16,2 T€ (Vorjahr 5,3 T€).

*) Gemäß § 26 WpHG Abs. 1 sind die Stimmrechte der H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, der H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, der H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG sowie der H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG mit insgesamt 30,45 % der UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, Italien zuzurechnen. Ferner sind gemäß § 26 WpHG Abs. 1 die Stimmrechte der IC Immobilien Holding AG, der IC Immobilien Service GmbH sowie der IC Fonds GmbH mit insgesamt 18,07 % der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, Deutschland zuzurechnen. Die Bestimmungen des REIT-Gesetzes sind von diesen Zurechnungen unberührt.

IV. INVESTOR RELATIONS

Die Fair Value REIT-AG hat sich die umfassende und nachvollziehbare Information aller Stakeholder zum Ziel gesetzt. Ein besonderes Anliegen der Gesellschaft ist die größtmögliche Transparenz und Glaubwürdigkeit der Unternehmenskommunikation. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung regelmäßig ausführliche Einblicke in die Geschäftsentwicklung der Beteiligungen sowie detaillierte Zusatzinformationen zum Immobilienportfolio und zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen.

Auf diesem Weg soll aktuellen und potenziellen Aktionären die Möglichkeit zur Bildung einer möglichst differenzierten Einschätzung über die Geschäftsentwicklung und die Equity Story gegeben werden.

Darüber hinaus befindet sich die Fair Value REIT-AG kontinuierlich im Dialog mit dem Kapitalmarkt. Mit Analysten, Investoren und Fachpresse ist der Vorstand in fortlaufendem Kontakt. So nimmt die Gesellschaft regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Equity Story und die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In- und Ausland interessierten Investoren vor.

Derzeit wird das Unternehmen von zwei Analysehäusern beobachtet (DZ-Bank und Independent Research). Die Gesellschaft strebt an, die Research-Abdeckung sukzessive weiter zu erhöhen.

Weitere Informationen zur Aktie stehen auch auf der Website www.fvreit.de unter der Rubrik Investor Relations zur Verfügung.

V. FINANZKALENDER

17. Mai 2010	Jahreshauptversammlung, München
12. August 2010	Halbjahresbericht 2010
Oktober 2010	Präsentation, 10. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2010	Zwischenbericht 1. - 3. Quartal 2010
22. - 24. November 2010	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Porträt der Fair Value REIT-AG

IMMOBILIEN-PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

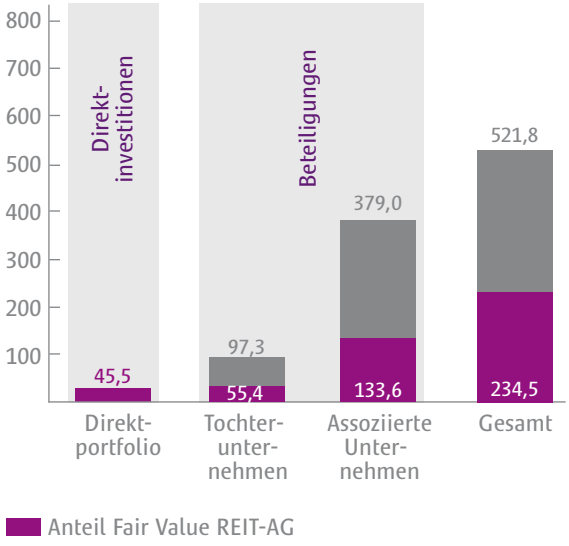
Der Erwerb und die Bewirtschaftung von deutschen Gewerbeimmobilien sind die Kernkompetenzen der Fair Value REIT-AG. Bislang einzigartig unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland ist dabei das besondere Geschäftsmodell: Die Gesellschaft erwirbt Immobilien sowohl direkt als auch über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften, insbesondere an geschlossenen Immobilienfonds.

Derzeit besteht das Gesamtportfolio aus 78 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 454.000 m², die über das gesamte Bundesgebiet verteilt sind. Davon entfallen rund 43.000 m² auf 32 im Direktbesitz gehaltene Immobilien. Über sechs Tochterunternehmen ist die Gesellschaft an weiteren 22 Immobilien beteiligt, die eine Mietfläche von insgesamt rund 132.000 m² aufweisen. Weitere rund 279.000 m² entfallen auf 24 Immobilien im Besitz von sieben Assoziierten Unternehmen.

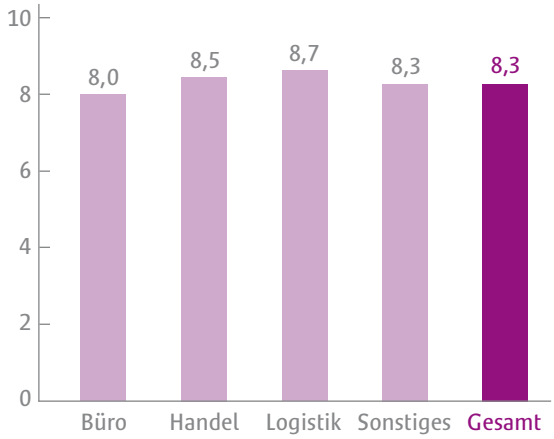
Für zwei bereits in 2009 durch Tochterunternehmen veräußerte Immobilien* erfolgte im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer, so dass der Objektbestand im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um zwei Objekte gesunken ist.

Zum 31. Dezember 2009 wurde der Marktwert der Objekte des Gesamtportfolios auf Basis von Einzelwertgutachten mit 521,8 Mio. € ermittelt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2009 zwei weitere Objekte** eines Tochterunternehmens veräußert wurden, für die zum Bilanzstichtag der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt war. Diese Objekte wurden mit dem notariell beurkundeten Kaufpreis angesetzt, in einem Fall nach Abzug der Kosten für noch zu erbringende Renovierungsleistungen. Bezogen auf den durchgerechneten Anteil der Fair Value REIT-AG summieren sich die Marktwerte für die Fair Value auf 234,5 Mio. €.

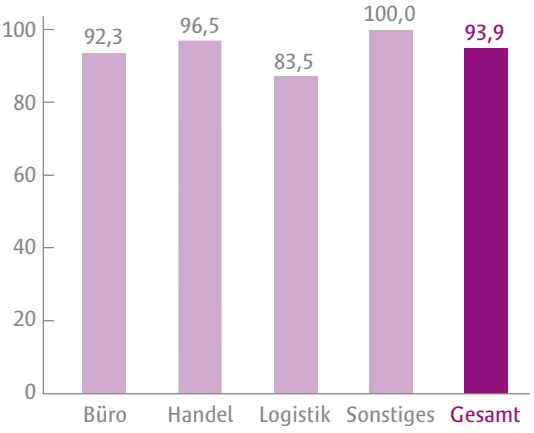
Marktwerte zum 31. Dezember 2009 (Mio. €)



Vertragsmietrendite in % auf anteilige Marktwerte



Vermietungsstand in % der anteiligen Potenzialmieten



* Aachen (BBV03) und Seligenstadt (BBV 06)

** Hamm und Passau (beide BBV 06)

Bei einer anteiligen Vertragsmiete von aktuell jährlich rund 19,4 Mio. € generiert das Portfolio damit eine attraktive Mietrendite vor Kosten von 8,3 % der aufsummierten Marktwerte. Bei Vollvermietung kann eine Potenzialmietrendite von 8,8 % vor Kosten erreicht werden. Gleichzeitig wird durch einen ertragsbezogenen Vermietungsstand von 93,9 % (Vorjahr 95,2 %) der anteiligen Potenzialmiete und eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6,4 Jahren (Vorjahr 6,7 Jahre) eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge erreicht.

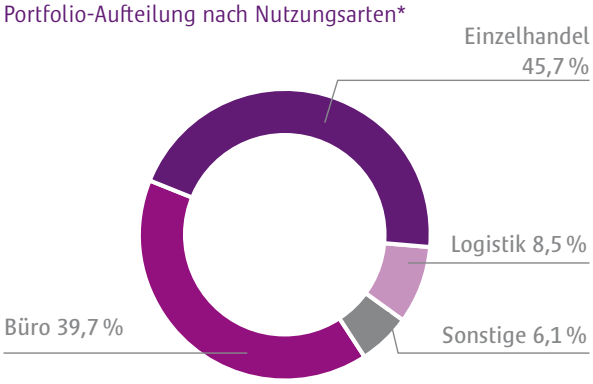
Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2010 liefen Mietverträge mit einer Fair Value-anteiligen Vertragsmiete von 0,4 Mio. € aus. Noch im selben Quartal konnten rund 50 % dieses Mietertrags durch Mietvertragsverlängerungen oder durch den Einzug von Nachmietern gesichert werden. Darüber hinaus erhöht sich der Vermietungsstand auf 94,7% der anteiligen Potenzialmieten durch Mietverträge mit Vertragsbeginn nach dem Bilanzstichtag.

Die Fair Value REIT-AG kann zudem auf eine von hoher Bonität gekennzeichnete Mieterstruktur verweisen. Größter Einzelmieter ist mit einem Anteil von 14,5 % an der anteiligen Vertragsmieten die Sparkasse Südholstein. Stabile Einzelhandelsunternehmen wie der Edeka Konzern, die Metro Group, die Kaufland Gruppe und die REWE-Group sind mit zusammen rund 26,4 % weitere wichtige Mieter. Rund 40,5 % der anteiligen Vertragsmieten entfallen zudem auf eine Vielzahl kleinerer Geschäftspartner. Durch die breite Verteilung der Mieterstruktur wird die in der Investitionsstrategie der Fair Value REIT-AG bereits angelegte Risikodiversifizierung damit weiter verstärkt.

Die zehn größten Mieter in % der anteiligen Vertragsmieten

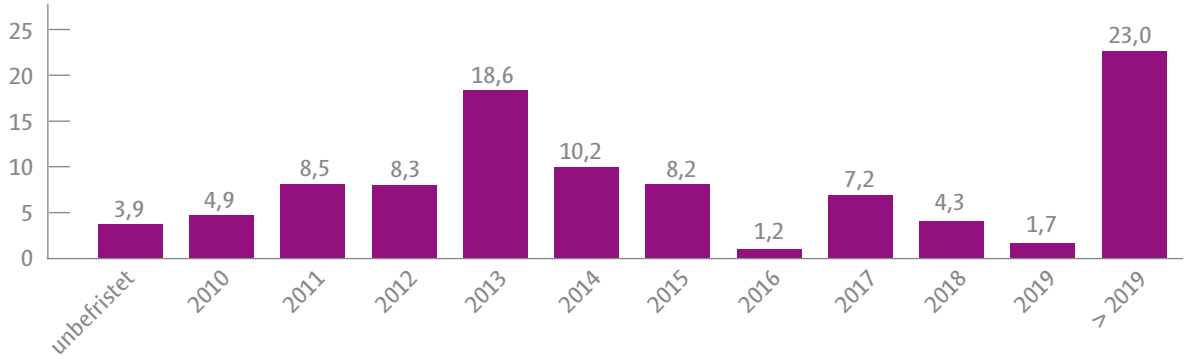
	31.03.2010
Sparkasse Südholstein	14,5 %
Metro Group	9,9 %
Edeka Konzern	9,4 %
BBV Holding AG	5,7 %
Kaufland Gruppe	4,9 %
Schweizerhof Hotel	4,7 %
ABB Grundbesitz GmbH	3,0 %
HPI Germany	3,0 %
REWE Group	2,2 %
comdirect bank AG	2,2 %
Sonstige	40,5 %
Summe	**100,0 %**

Portfolio-Aufteilung nach Nutzungsarten*



* nach Potenzialmieten

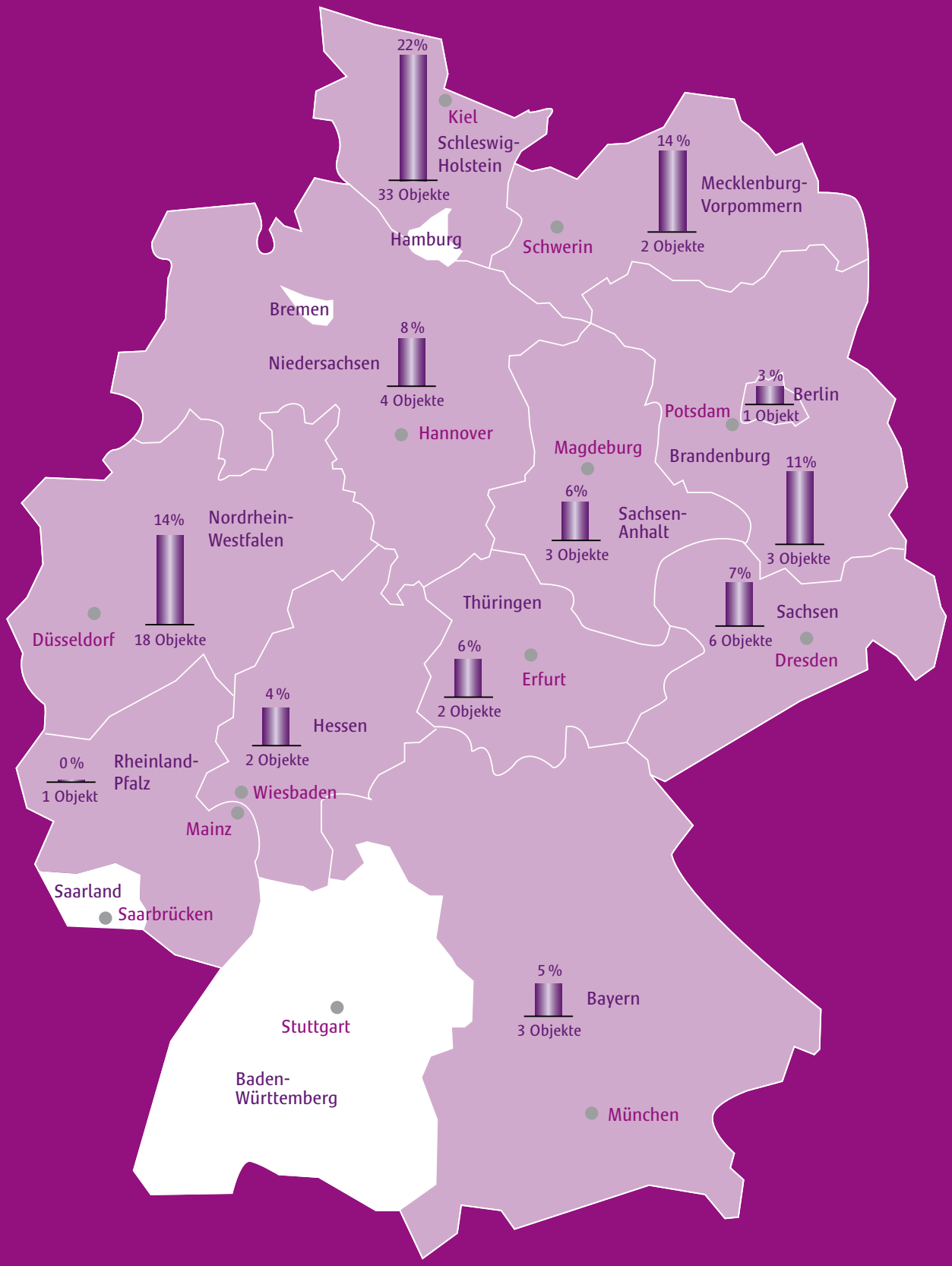
Restlaufzeitverteilung zum 31. März 2010 in % der Vertragsmieten (Fair Value anteilig)*



* gerundet

Regionale Portfolioverteilung

(in % der Fair Value-anteiligen Marktwerte zum 31. März 2010)



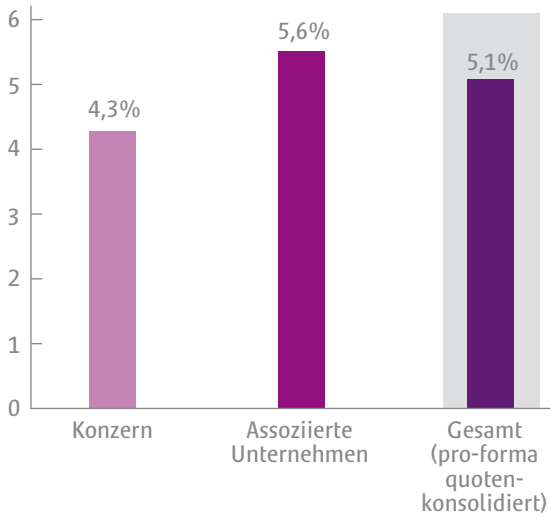
Mit dem generalistischen Ansatz der Gesellschaft in Bezug auf die Nutzungsarten ist das Portfolio vergleichsweise unabhängig von der Entwicklung einzelner Standorte und Branchen.

Daneben ist das Immobilienportfolio der Fair Value REIT-AG durch die hohe Anzahl der Objekte und eine starke regionale Diversifikation geprägt. Mit einer bundesweiten Verteilung des Portfolios ist Fair Value in nahezu allen Bundesländern vertreten. Damit wird die Abhängigkeit von regionalen Entwicklungen sowohl in Bezug auf die Vermietungsaktivitäten als auch der Wertentwicklung des Portfolios deutlich reduziert.

FINANZIERUNG

Die Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Konzernmutter und Tochterunternehmen) in Höhe von insgesamt rund 107 Mio. € sind zu 68 % durch Festkredite bzw. durch effektive Zinssicherungsgeschäfte unterlegt. Für 32 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern bestanden variable Kredite ohne Zinsabsicherung. Insgesamt belief sich der gewogene durchschnittliche Zinssatz im Konzern zum 31. März 2010 auf 4,3 % p. a. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Konditionsvereinbarungen betrug 4 Jahre, die Restlaufzeitverteilung ist aus umseitiger Grafik nachvollziehbar.

Gewogener Ø Zinssatz



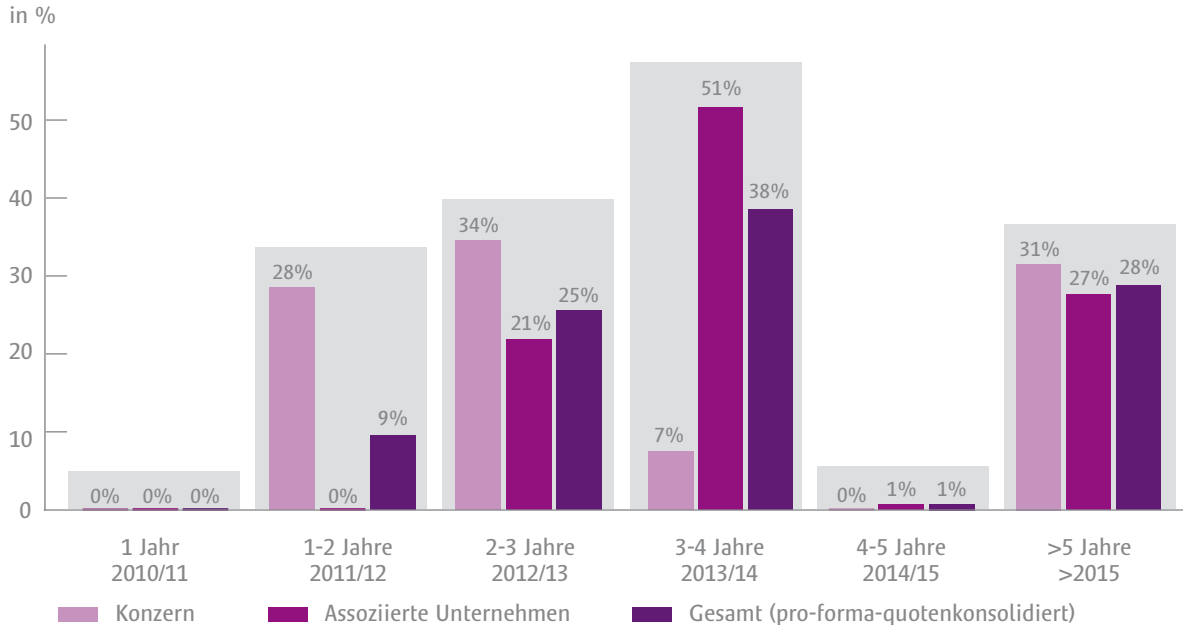
Die Finanzverbindlichkeiten der Assoziierten Unternehmen summierten sich am 31. März 2010 auf 233 Mio. € (hiervon entfielen auf den Anteil der Fair Value rund 82 Mio. €). Die aktuellen Konditionsvereinbarungen haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 3,8 Jahren. Für rund 50 % der Finanzverbindlichkeiten in den Assoziierten Unternehmen bestehen Festkredite, die andere Hälfte basiert auf variablen Krediten. Da diese Darlehen mit Zinssicherungsgeschäften ausgestattet sind, handelt es sich dabei im Ergebnis ebenfalls um Festzinskredite. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz betrug zum Bilanzstichtag 5,6 % p. a. in den Assoziierten Unternehmen.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten der Fair Value REIT-AG an den einzelnen Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen belief sich der gewogene durchschnittliche Zinssatz pro-forma-quotenkonsolidiert auf 5,1 % p. a. bei einer Restlaufzeit von 4,3 Jahren.

Eine detaillierte Aufstellung über die einzelnen Buchwerte der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2010 nach IFRS (einschließlich einer Zuordnung zu den jeweiligen Gesellschaften) sowie Informationen über die Einhaltung etwaiger Vorgaben zur Beleihungshöhe und zum Kapitaldienstdeckungsgrad ist im Kapitel „Finanzierung und Portfolio“ wiedergegeben.

In Verbindung mit ihrer komfortablen Liquiditätssituation sowie der gesetzlich vorgeschriebenen hohen Eigenkapitalausstattung erzielt die Fair Value REIT-AG damit für ihre getätigten Investitionen ein hohes Maß an finanzieller Solidität.

Restlaufzeit bis zur Neukonditionierung



Konzern-Zwischenlagebericht

I. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren.

Die Besonderheit des Geschäftsmodells der Fair Value REIT-AG liegt in der Kombination von Direktinvestitionen in Immobilien und dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Der Erwerb dieser Beteiligungen kann im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb gegen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Im Direktbesitz hält das Unternehmen ein Portfolio von 32 Gewerbeimmobilien, die überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzt werden. Die vermietbare Fläche dieser in Schleswig-Holstein gelegenen Objekte summiert sich auf 42.948 m². Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios" zum 31. Dezember 2009 mit insgesamt rund 45,5 Mio. € ermittelt (Vorjahreswert 47,3 Mio. €).

Ferner ist das Unternehmen an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Dabei handelt es sich um sechs Tochterunternehmen und um sieben Assoziierte Unternehmen. Bei den Assoziierten Unternehmen liegt der Anteilsbesitz unter 50 %.

Die Tochterunternehmen halten nach dem im ersten Quartal 2010 vollzogenen Verkauf von zwei Immobilien insgesamt 22 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 131.403 m² und einem Marktwert von 97,3 Mio. (Vorjahreswert „like for like" 103,3 Mio. €).

Die Assoziierten Unternehmen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von 279.163 m² und einem Marktwert von 379,0 Mio. € (Vorjahreswert 392,0 Mio. €).

Zum 31. März 2010 war das Gesamtportfolio aus Direktbesitz und Beteiligungen ertragsbezogen zu 93,9 % (Vorjahr 95,2 %) der Potenzialmiete von 20,7 Mio. € (Vorjahr „like for like" 20,8 Mio. €) vermietet. Dabei stellt die Potenzialmiete die Summe aus Vertragsmieten und Marktmieten für Leerstandsflächen dar.

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Schwerpunkt der drei Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Wesentliche Teile des Rechnungswesens und der Immobilienbewirtschaftung sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 140 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 5 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld
Die deutsche Wirtschaft befindet sich zu Beginn des Jahres 2010 in einem moderaten Aufwärtstrend. Dieser flache Aufschwung ist überwiegend der Erholung der Weltwirtschaft zu verdanken, die jedoch regional sehr unterschiedlich verläuft.

Die Wachstumstreiber sind primär die Schwellenländer, so dass ein Großteil dieser Dynamik an den auf die USA, auf die Eurozone und auf Osteuropa ausgerichteten Exporten vorbeigehen wird. Somit kommt im weiteren Verlauf der konjunkturellen Erholung einer gestärkten Binnennachfrage eine zentrale Bedeutung zu.

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres hat sich der Preisauftrieb etwas verstärkt. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im März 2010 gegenüber März 2009 um 1,1 % gestiegen. Maßgeblich für dieses Ergebnis waren Preisanstiege bei Strom und Mineralölprodukten. Trotzdem liegt die Inflationsrate damit noch unter dem 10-jährigen Mittel von 1,5 % und der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 %. Der Leitzins der EZB blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0 %.

Im Zuge der Frühjahrsbelebung war die Arbeitslosigkeit leicht rückläufig. Im März 2010 waren rund 3,57 Mio. (Vorjahreszeitraum 3,59 Mio.) Menschen oder 8,5 % (Vorjahreszeitraum 8,6 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Einsatz arbeitsmarktpolitischer Instrumente, vor allem der Kurzarbeit, den Vorjahresvergleich verzerrt. Unter Berücksichtigung der Unterbeschäftigung ergibt sich eine Zunahme der Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahr. Dies ist Beleg dafür, dass sich die Wirtschaftskrise auch am deutschen Arbeitsmarkt bemerkbar macht.

Quellen:
Bundesagentur für Arbeit, Destatis - Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Vermietungsmarkt

Büroflächen
Zum Jahresauftakt prägen Mietvertragsverlängerungen die Büromärkte. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass seitens der Vermieter die Bereitschaft zu weiteren Mietanreizen nachlässt, was die Abschlussbereitschaft der Mieter verstärken und das Mietniveau stabilisieren sollte. In den sechs Bürozentren* konnte im ersten Quartal 2010 ein Vermietungsumsatz von insgesamt 590.000 m² registriert werden. Damit stieg das Umsatzergebnis nach sechs Quartalsrückgängen in Folge erstmals wieder an und liegt auch rund 6 % über dem Wert des Vergleichszeitraumes des Vorjahres (rund 550.000 m²). Dabei fallen die Ergebnisse regional sehr unterschiedlich aus und werden teilweise auch durch einzelne Großanmietungen verzerrt.

Im Vorjahresvergleich ist trotz verhaltener Neubautätigkeit ein deutlicher Anstieg des Büroleerstands zu verzeichnen. So standen in den sechs Bürozentren Ende März 2010 rund 7,9 Mio. m² oder 10 % aller Büroflächen leer, während dieser Wert im Vorjahr noch bei rund 7,1 Mio. m² oder 9 % gelegen hatte. Allerdings war der Anstieg im ersten Quartal 2010 nur noch geringfügig.

Einzelhandelsflächen
Der Einzelhandelsmarkt startete stabil in das neue Geschäftsjahr, unterstützt durch eine Belebung des Konsumklimas im Frühjahr 2010. Branchenexperten prognostizieren daher, dass es in gut positionierten Standorten, unabhängig von der Einwohnerzahl, weiterhin einen Nachfrageüberhang und damit keine strukturellen Leerstände geben wird. Daher sollten auch die Mieten in diesem Marktsegment nicht unter Druck geraten.

Logistikflächen
Die Zeichen für die Geschäftsentwicklung im Logistiksektor stehen zu Beginn des Jahres 2010 auf Expansion, wobei die Lageeinschätzung noch immer verhalten ausfällt. Trotzdem rechnen vor allem Logistikdienstleister mit deutlich gestiegenen Geschäftserwartungen. Die Vermietungsumsätze haben sich zwischen Ballungsräumen und Lagen außerhalb der Ballungsräume sehr unterschiedlich entwickelt. Während in den Ballungsräumen ein deutliches Umsatzplus registriert werden konnte, ging der Umsatz außerhalb der Ballungsräume zurück. Per Saldo konnten im ersten Quartal 2010 rund 0,8 Mio. m² vermietet werden, während im Vorjahr noch ein Ergebnis von rund 1 Mio. m² erreicht wurde.

Der Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien zeigte sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 erfreulich dynamisch und hat sich mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,7 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreswert knapp verdreifacht. Dieses Ergebnis kann als Beleg für das Vertrauen nationaler wie internationaler Investoren in den Immobilienstandort Deutschland gewertet werden, sollte jedoch vor dem Hintergrund des Basiseffektes nicht überbewertet werden. Da sich die Investoren weiterhin auf risikoarme Core-Objekte fokussieren, blieben die Spitzenrenditen über alle Nutzungsarten hinweg stabil.

Quellen:
Jones Lang LaSalle, Kempers, BVL/DIW, CB Richard Ellis
** Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart*

II. ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des Fair Value-Konzerns steht teilweise in direktem Eigentum des Mutterunternehmens und wird teilweise durch Tochterunternehmen (Beteiligungsquote über 50 %) gehalten. Durch die Vollkonsolidierung der Tochtergesellschaften ergeben sich den Minderheitsgesellschaftern zustehende Anteile am Nettovermögen, die nach IFRS-Rechnungslegung im Fremdkapital des Fair Value-Konzerns ausgewiesen werden.

Ferner werden in das Immobilienportfolio auch die Immobilien im Besitz der Assoziierten Unternehmen (Beteiligungsquote unter 50 %) einbezogen. Die Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen werden „at equity" bewertet. Das bedeutet, dass lediglich das auf die Fair Value REIT-AG entfallende, anteilige Nettovermögen auf der Aktivseite der Bilanz erscheint. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige, laufende Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle informiert über die dem Konzern und den Assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Immobilien. Im rechten Teil werden die Mieten und Marktwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2010 dargestellt.

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer quotalen, auf das Mutterunternehmen Fair Value REIT-AG bezogenen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von 95,2 % auf 93,9 % leicht reduziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag insgesamt 6,4 Jahre nach 6,7 Jahren im Vorjahr.

Für zwei im Jahr 2009 veräußerte Einzelhandelsimmobilien in Hamm und Passau (beide BBV 06) mit einem Nettokaufpreisvolumen von 5,3 Mio. € war der Übergang von Nutzen und Lasten zum 31. März 2010 noch nicht erfolgt. Der Bilanzausweis dieser Immobilien erfolgt unter kurzfristigen Vermögenswerten.

						Anteil Fair Value REIT-AG				
Kurzname	Beteiligung	Grundstücksfläche [0]	Gesamtmietfläche [0]	Annualisierte Vertragsmiete zum 31.03.2010 [0]	Marktwert 31.12.2009 [0], [1]	Beteiligungsquote zum 31.03.2010	Annualisierte Vertragsmiete zum 31.03.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2009 [1], [2]	Vermietungsstand 31.03.2010 [3], [5]	Ø Restlaufzeit der Mietverträge [4], [5]
		[m²]	[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]
	Direktbesitz									
	"Sparkassen-Portfolio"	58.624	42.948	3.242	45.527	100,00	3.242	45.527	98,5	11,8
	Summe Direktbesitz	**58.624**	**42.948**	**3.242**	**45.527**	**100,00**	**3.242**	**45.527**	**98,5**	**11,8**
	Tochterunternehmen									
IC07	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG [6]	5.324	9.731	441	7.110	75,73	334	5.385	63,6	2,2
IC03	IC Fonds & Co. Forum Neuss KG	19.428	12.064	488	7.320	71,58	349	5.240	77,3	1,3
IC01	IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG	7.019	3.375	319	4.340	55,79	178	2.421	92,6	10,4
BBV 06	BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG	93.232	71.617	4.654	50.342	55,55	2.585	27.964	90,2	4,2
BBV 03	BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG	25.172	12.781	681	6.820	53,79	366	3.669	95,7	2,2
IC13	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG	22.357	21.835	2.539	21.380	50,04	1.270	10.698	94,7	4,6
	Summe Tochterunternehmen	**172.532**	**131.403**	**9.122**	**97.312**		**5.083**	**55.377**	**88,3**	**4,0**
	Summe Konzern	**231.156**	**174.351**	**12.364**	**142.839**		**8.325**	**100.904**	**92,0**	**7,1**
	Assoziierte Unternehmen									
BBV 14	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	16.196	38.022	5.968	83.920	45,11	2.692	37.856	94,1	4,6
IC12	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	4.226	8.380	475	7.340	40,22	191	2.952	77,2	2,9
BBV 02	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR	6.350	2.770	220	1.650	39,68	87	655	100,0	2,3
IC15	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	21.335	33.080	2.980	35.110	38,37	1.144	13.472	98,9	8,8
BBV 10	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	177.231	96.203	10.088	117.240	38,37	3.870	44.981	93,0	5,0
IC10	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG	11.203	9.981	713	8.940	26,14	186	2.337	96,4	1,9
BBV 09	BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG	114.912	90.728	11.716	124.800	25,11	2.942	31.343	100,0	7,6
	Summe Assoziierte Unternehmen	**351.453**	**279.163**	**32.160**	**379.000**		**11.113**	**133.595**	**95,4**	**5,9**
	Gesamt Bestandsportfolio						**19.438**	**234.499**	**93,9**	**6,4**

Erläuterungen

[0]) Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

[1]) Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31.12.2009

[2]) Fair Value-anteilige Marktwerte auf Basis der Beteiligungsquoten; der IC15 hält an der Objektgesellschaft Chemnitz-Passage KG zwar nur 94,2 %; aufgrund des negativen Eigenkapitals auf Ebene der Objektgesellschaft ist das Objekt zu 100 % der IC 15 zuzurechnen.

[3]) kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

[4]) ertragsgewichtet

[5]) (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

III. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS SOWIE ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im ersten Quartal des Jahres 2010 entwickelte sich das operative Geschäft entsprechend den Erwartungen. Der Anstieg der Nettovermietungserträge im Vorjahresvergleich um 0,8 Mio. € auf nunmehr 2,6 Mio. € resultiert aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13. Im Vorjahr war diese Gesellschaft aufgrund der damals noch geringeren Anteilsquote mit dem anteiligen Überschuss im Beteiligungsergebnis enthalten. In der „like-for-like"-Betrachtung, das heißt ohne das Tochterunternehmen, wurde der Vorjahreswert um 10 % übertroffen.

Im Berichtszeitraum erzielte die Fair Value REIT-AG auf Konzernebene einen operativen Cash Flow („Funds from Operations", FFO) von 0,9 Mio. € bzw. 9 ct je Aktie (Vorjahr 0,3 Mio. € bzw. 3 ct je Aktie). Die liquiden Mittel des Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 10,2 Mio. € (Vorjahr 10,4 Mio. €).

Die Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte hat bedingt durch die nochmalige Senkung der Marktzinsen mit insgesamt 1,2 Mio. € belastend gewirkt, davon 0,2 Mio. € über die Gewinn- und Verlustrechnung und 1 Mio. € über die Wertänderungsrücklage zu Lasten des Konzern-Eigenkapitals.

Im Ergebnis verzeichnete der Fair Value Konzern im ersten Quartal 2010 einen Konzernüberschuss von 1,2 Mio. € (Vorjahr 0,4 Mio. €). Das entspricht einem Überschuss von 0,13 € je Aktie (Vorjahreswert 0,05 €).

Das entsprechend den Empfehlungen der EPRA ermittelte, um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag mit 1,5 Mio. € bzw. 0,16 € je Aktie rund 11 % über dem Vorjahreswert von 1,3 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie.

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis)	gemäß Konzern-GV-Rechnung 1. Januar bis 31. März		Bereinigung von Sondereffekten: Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse 1. Januar bis 31. März		Bereinigung von Sondereffekten: Zinsswaps 1. Januar bis 31. März		bereinigte Konzern-GV-Rechnung 1. Januar bis 31. März	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettovermietungsergebnis	2.633	1.854					2.633	1.854
Allgemeine Verwaltungskosten	-528	-571					-528	-571
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-19	-1					-19	-1
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	-53	-	53				-	-
Bewertungsergebnis	-	-10		10			-	-
Betriebsergebnis	**2.033**	**1.272**	**53**	**10**			**2.086**	**1.282**
Beteiligungsergebnis	**852**	**500**	**3**	**375**	**239**	**504**	**1.094**	**1.379**
Zinserträge	12	62					12	62
Zinsaufwendungen	-1.250	-1.204			15	46	-1.235	-1.158
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	**1.647**	**630**	**56**	**385**	**254**	**550**	**1.957**	**1.565**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-438	-204	-24	-5	-7	-21	-469	-230
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	**1.209**	**426**	**32**	**380**	**247**	**529**	**1.488**	**1.335**

Bei einer Konzern-Bilanzsumme von 203,4 Mio. € (31. Dezember 2009: 203,8 Mio. €) betrug das Konzern-Eigenkapital zum Bilanzstichtag 72,8 Mio. € (31. Dezember 2009: 72,7 Mio. €).

Nach § 15 REIT-G summierte sich das Konzern-Eigenkapital durch Einbeziehung der Minderheitsanteile von 15,7 Mio. € auf 88,6 Mio. €. Dies entsprach 46,4 % (31. Dezember 2009: 45,5 %) des unbeweglichen Vermögens.

ii. Ertragslage

In den ersten drei Monaten des Jahres 2010 erwirtschaftete der Fair Value-Konzern Umsatzerlöse (Mieterträge einschließlich Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten) in Höhe von 3,6 Mio. € (Vorjahr 2,8 Mio. €). Davon entfielen 73 % auf das Segment Tochterunternehmen und 27 % auf das Segment Direktinvestitionen.

Das Nettovermietungsergebnis im Konzern belief sich auf 2,6 Mio. € nach 1,9 Mio. € im Vorjahr. Das Betriebsergebnis lag mit 2 Mio. € um rund 0,8 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Die Abweichungen der Kennzahlen gegenüber den Vorjahreswerten um jeweils rund 0,7 Mio. € bzw. 0,8 Mio. € resultieren im Wesentlichen aus der erstmaligen Erfassung der Umsatzerlöse des Tochterunternehmens IC 13. Diese waren im Vorjahr noch Bestandteil der Ergebnisse aus „at equity" bewerteten Unternehmen.

Die Ergebnisse aus den Minderheitsbeteiligungen lagen in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 bei 0,9 Mio. € und damit deutlich über dem Vorjahres-

wert von 0,5 Mio. €, wobei die anteiligen Nettovermietungserträge der Assoziierten Unternehmen mit 2,4 Mio. € um 0,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert lagen. Rund 40 % der positiven Gesamtabweichung von 0,9 Mio. € bei den Ergebnissen aus Minderheitsbeteiligungen begründen sich mit einem geringeren Bewertungsverlust bei den Immobilien und rund 30 % sind wegen der Statusänderung des Unternehmens IC 13 auf geringere Zins- und Verwaltungskosten zurückzuführen. Weitere 30 % der positiven Gesamtabweichung resultieren aus einer geringeren erfolgswirksamen Bewertung derivativer Finanzinstrumente.

Auf Konzernebene lagen die Nettozinsaufwendungen von 1,2 Mio. € um rund 0,1 Mio. € bzw. 9 % über dem Vorjahreswert. Dies resultiert aus dem Statuswechsel des Tochterunternehmens IC 13. Ohne den Statuswechsel lägen die Nettozinsaufwendungen 4 % unter dem Vorjahreswert.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen Konzernüberschuss von 1,2 Mio. € nach 0,4 Mio. € im Vorjahr.

iii. Finanzlage

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die Fair Value einen operativen Cash Flow („Funds from Operations", FFO) von 0,9 Mio. € bzw. 9 ct je Aktie nach 0,3 Mio. € bzw. 3 ct je Aktie im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung der Veränderungen bei Aktiva und Passiva ergab sich ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit von 0,3 Mio. €. Im Vorjahr war ein Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 3,3 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Mittelabfluss im Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Umsatzsteuerverbindlichkeiten auf eine im Jahr 2008 erhaltene Abgeltungszahlung für die vorzeitige Auflösung eines Generalmietvertrages.

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 2,9 Mio. € durch den Verkauf von zwei Finanzimmobilien. Durch Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1,2 Mio. € und den Erwerb eigener Aktien für 0,1 Mio. € ergab sich ein Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit.

Insgesamt haben sich damit die liquiden Mittel im Konzern im Berichtszeitraum um 2 Mio. € auf 10,2 Mio. € erhöht (Vorjahr 10,4 Mio. €).

iv. Vermögenslage

Aktiva
Die Aktiva bestehen mit 186,1 Mio. € zu 91 % aus langfristigen Vermögenswerten. Davon wiederum entfielen 137,6 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (unverändert zum 31. Dezember 2009). Mit einem Betrag in Höhe von 48,1 Mio. € (31. Dezember 2009: 47,4 Mio. €) sind die „at equity" bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen angesetzt. Die Steigerung gegenüber dem 31. Dezember 2009 resultiert aus den Ergebnisanteilen (siehe auch Anhang Nr. 4).

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 17,3 Mio. € umfassen zu 59 % bzw. 10,2 Mio. € liquide Mittel und zu 30 % zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Diese beziehen sich auf zwei veräußerte Immobilien, mit deren Übergang von Nutzen und Lasten im zweiten Quartal 2010 gerechnet wird. Auf weitere 11 % bzw. 1,8 Mio. € summieren sich die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte.

Passiva
Das Vermögen war zu 64 % bzw. 130,5 Mio. € durch Verbindlichkeiten (31. Dezember 2009: 131,1 Mio. €) und zu 36 % bzw. 72,8 Mio. € durch Eigenkapital finanziert (31. Dezember 2009: 72,7 Mio. €). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen (15,7 Mio. €) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, würde sich die Eigenkapitalquote auf 44 % der Bilanzsumme erhöhen.

Finanzverbindlichkeiten
Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich auf insgesamt 107,1 Mio. € (31. Dezember 2009: 108,3 Mio. €) bzw. auf 53 % der Bilanzsumme. Davon wiederum waren 4 % bzw. 4,3 Mio. € innerhalb eines Jahres fällig.

Sonstige Verbindlichkeiten
Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1 Mio. € sind zu 82 % innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)
Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2010 nach Abzug der Finanzverbindlichkeiten und unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value", NAV) von 72,8 Mio. € (31. Dezember 2009: 72,7 Mio. €).

Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 7,81 € je Aktie nach 7,78 € am 31. Dezember 2009.

Bilanzieller NAV in T€	31. März 2010	31. Dezember 2009
Marktwerte Immobilien	137.587	137.587
„At Equity" bewertete Beteiligungen	48.103	47.442
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	11.032	12.683
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.714	-15.296
Finanzverbindlichkeiten	-107.119	-108.316
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.048	-1.380
Net Asset Value	**72.841**	**72.720**
Net Asset Value je Aktie*	**7,81**	**7,78**

Mit den „Best Practice Recommendations" der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, um die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente NAV-Berechnung zu ergänzen. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl (EPRA-NAV) basiert auf dieser Richtlinie. 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€	31. März 2010	31. Dezember 2009
NAV gemäß Konzern-Bilanz	72.841	72.720
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.853	5.027
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-447	-421
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity" bewerteter Beteiligungen (anteilig)	4.625	4.196
EPRA-NAV	**82.872**	**81.522**
EPRA-NAV je Aktie*	**8,89**	**8,72**

** zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 bezogen auf die 9.347.790 im Umlauf befindlichen Aktien*

IV. BERICHT ZU GESCHÄFTEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe, die an der Fair Value REIT-AG mit insgesamt 18,09 % beteiligt sind, erbringen für den Konzern die Dienstleistungen Rechnungswesen und Property Management. Details hierzu und zu den Beziehungen zu weiteren nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Geschäftsbericht 2009 der Fair Value REIT-AG im Konzernhang Nr. 33 auf den Seiten 97 bis 100 ersichtlich. Zum Stand der Forderungen und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag wird auf den Konzernanhang Nr. 12 verwiesen. Auf Ebene der Tochter- und Assoziierten Unternehmen bestehen weitere Dienstleistungsverträge.

Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrates und des Vorstands wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2010 keine Geschäfte getätigt.

Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Fair Value 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 2009 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 41 bis 46 ausführlich beschrieben.

Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht für das Geschäftsjahr 2010 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Chancen- und Prognosebericht

Mit einem ertragsbezogenen Vermietungsstand von 92 % bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 7,1 Jahren hat der Fair Value-Konzern eine stabile Ertragsbasis aus seinen Immobilien. Auch bei den Assoziierten Unternehmen trifft diese Aussage mit einem anteiligen Vermietungsstand von 95,4 % und einer gewichteten Restlaufzeit von 5,9 Jahren in einem hohen Maße zu. Der Gesamtvermietungsstand des Fair Value-anteiligen Portfolios von 93,9 % der anteiligen Potenzialmiete erhöht sich unter Einbeziehung der bereits kontrahierten, aber erst nach dem Bilanzstichtag wirksamen Vermietungen auf einen Wert von 94,7 % .

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR 2010

Aufgrund der planmäßigen Entwicklung im ersten Quartal 2010 bekräftigt der Vorstand die Prognose für das Gesamtjahr 2010. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) für 2010 von 4,2 Mio. € vor, entsprechend 45 ct je Aktie. Die FFO („Funds from Operations“) werden für 2010 unverändert mit 2,7 Mio. € prognostiziert, entsprechend 29 ct je Aktie.

Unter Einbeziehung von bisher nicht gesicherten Erträgen aus Immobilienverkäufen im Rahmen von weiteren Portfolioanpassungen erwartet der Vorstand im Jahr 2010 einen handelsrechtlichen Überschuss, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes eine Dividende im Jahr 2011 von 10 ct je Aktie ermöglicht.

München, 5. Mai 2010

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

Konzern-Zwischenabschluss

zum 31. März 2010

Konzern-Bilanz

T€	Anhang Nr.	31. März 2010	31. Dezember 2009
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		4	4
Sachanlagen		9	12
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3	137.587	137.587
"At equity" bewertete Beteiligungen	4	48.103	47.442
Finanzielle Vermögenswerte		349	348
Langfristige Vermögenswerte Gesamt		**186.052**	**185.393**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5	5.252	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.167	1.307
Ertragsteuerforderungen		65	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		598	528
Liquide Mittel		10.243	8.281
Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt		**17.325**	**18.416**
Aktiva Gesamt		**203.377**	**203.809**

T€	Anhang Nr.	31. März 2010	31. Dezember 2009
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	6	(6.426)	(5.446)
Gewinnrücklagen		(13.536)	(14.745)
Eigene Anteile	7	(398)	(290)
Eigenkapital Gesamt		**72.841**	**72.720**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		15.714	15.296
Finanzverbindlichkeiten	8	102.773	104.004
Derivative Finanzinstrumente		5.853	5.027
Sonstige Verbindlichkeiten		191	286
Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt		**124.531**	**124.613**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		196	261
Finanzverbindlichkeiten	8	4.346	4.312
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		606	809
Sonstige Verbindlichkeiten		857	1.094
Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt		**6.005**	**6.476**
Passiva Gesamt		**203.377**	**203.809**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Anhang Nr.	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Mieterträge		3.145	2.565
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		456	272
Erbbauzinsen		(57)	(57)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		(911)	(926)
Nettovermietungsergebnis		**2.633**	**1.854**
Allgemeine Verwaltungskosten	9	**(528)**	**(571)**
Sonstige betriebliche Erträge		3	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		(20)	(3)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)		**(17)**	**(1)**
Nettoerlöse aus dem Verkauf von Finanzimmobilien		2.985	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Finanzimmobilien		(3.038)	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	5	**(53)**	**0**
Bewertungsergebnis		**0**	**(10)**
Betriebsergebnis		**2.035**	**1.272**
Ergebnis aus „at equity" bewerteten Beteiligungen	4	**852**	**500**
Zinserträge		10	62
Zinsaufwendungen	10	(1.250)	(1.204)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		**1.647**	**630**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		(438)	(204)
Konzernüberschuss		**1.209**	**426**
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		**0,13**	**0,05**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

T€	Anhang Nr.	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Konzernüberschuss		1.209	426
Sonstiges Ergebnis			
Änderung aus Cash Flow Hedges		(811)	(1.176)
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		20	89
Änderung aus Cash Flow Hedges Assoziierter Unternehmen		(189)	(354)
		(980)	**(1.441)**
Gesamtüberschuss		**229**	**(1.015)**

Konzern-Kapitalflussrechnung

T€	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Konzernüberschuss	**1.209**	**426**
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	3	74
(Gewinne) Verluste aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	53	0
Bewertungsergebnis	0	10
Ergebnis aus „at equity" bewerteten Beteiligungen	(852)	(500)
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	438	204
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	15	46
Zwischensumme FFO („funds from operations“)	**868**	**260**
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140	565
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenwerten	(73)	580
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	(65)	(81)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(203)	(848)
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(332)	(3.778)
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**335**	**(3.302)**

T€	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**335**	**(3.302)**
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	2.932	0
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	(77)
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	**2.932**	**(77)**
Erwerb eigener Anteile	(108)	0
Rückzahlung von Finanzschulden	(1.197)	(281)
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	**(1.305)**	**(281)**
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	**1.962**	**(3.660)**
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.281	14.039
Liquide Mittel am Ende der Periode	**10.243**	**10.379**
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	12	76
Zinsausgaben	1.246	1.200

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

T€ (außer in Umlauf befindliche Aktien)	In Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Wertänderungsrücklage	Gewinnrücklagen	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2009	**9.406.882**	**47.034**	**46.167**	**(4.575)**	**(11.839)**	**0**	**76.787**
Konzernüberschuss	0	0	0	(1.441)	426	0	(1.015)
Stand am 31. März 2009	**9.406.882**	**47.034**	**46.167**	**(6.016)**	**(11.413)**	**0**	**75.772**
Stand am 1. Januar 2010	**9.347.790**	**47.034**	**46.167**	**(5.446)**	**(14.745)**	**(290)**	**72.720**
Erwerb eigener Anteile	(22.218)	0	0	0	0	(108)	(108)
Konzernüberschuss	0	0	0	(980)	1.209	0	229
Stand am 31. März 2010	**9.325.572**	**47.034**	**46.167**	**(6.426)**	**(13.536)**	**(398)**	**72.841**

Konzern-Anhang

(1) ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (nachfolgend auch als „Fair Value" oder „Gesellschaft" bezeichnet) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007.

Aufgrund der Beteiligungen an 13 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen der Erstellung – Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRSs") 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 2009 nicht verändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009.

Vergleichszahlen – Die Vergleichsspalten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung betreffen die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2009. Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter hat sich die Beteiligung der Fair Value am IC 13 zum 31. Dezember 2009 auf 50,04 % erhöht. Der Fonds ist aufgrund des erfolgten Statuswechsels voll konsolidiert.

(3) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

T€	Direkt-investitionen	Tochter-unternehmen	**Gesamt**
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2010/31. März 2010	51.832	117.971	169.803
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2010/31. März 2010	(6.305)	(25.911)	(32.216)
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2010/31. März 2010	45.527	92.060	137.587

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2009 ermittelten Werte übernommen. Bezüglich der Annahmen, die dem DCF-Verfahren zugrunde lagen, verweisen wir auf die Erläuterungen auf der Seite 67 im Geschäftsbericht 2009.

(4) „AT EQUITY" BEWERTETE BETEILIGUNGEN

T€	IC 10	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	**Gesamt**
Anteiliges Eigenkapital								
Stand am 1. Januar 2010	(69)	2.445	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498
Entnahmen	0	0	0	0	0	(2)	0	(2)
Ergebnisanteile	1	25	118	7	168	298	235	852
Verlust aus cash flow hedge	0	0	0	0	0	(189)	0	(189)
Stand am 31. März 2010	(68)	2.470	6.447	193	11.738	17.390	15.989	54.159
Wertberichtigung								
Stand am 1. Januar 2010/31. März 2010	69	(196)	(704)	(77)	(1.180)	(1.844)	(2.124)	(6.056)
Buchwerte								
Stand 31.12.2009	0	2.249	5.625	109	10.390	15.439	13.630	47.442
Stand 31.03.2010	1	2.274	5.743	116	10.558	15.546	13.865	48.103

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung des Postens im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um insgesamt T€ 661 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von

T€ 852 abzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 189 und der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 2. 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 69 im Geschäftsbericht 2009.

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf den Konzernanteil an den assoziierten Unternehmen und nicht auf 100 % beziehen. Die anteiligen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich vor Wertberichtigung wie folgt dar:

T€	IC 10		IC 12		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	26,14 %	40,22 %	40,22 %	38,37 %	38,37 %	39,68 %	39,68 %
Sachanlagen	0	0	0	0	0	3	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.337	2.337	2.952	2.952	13.472	13.472	655	655
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35	33	55	71	114	63	12	12
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	0	6	1	256	249	13	13
Liquide Mittel	46	46	422	392	1.432	1.566	59	55
Rückstellungen	(4)	(3)	(5)	(4)	(11)	(9)	(1)	(1)
Finanzverbindlichkeiten	(1.969)	(1.977)	(930)	(936)	(8.724)	(8.816)	(527)	(533)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(6)	(3)	(16)	(15)	(8)	(41)	(6)	(7)
Sonstige Verbindlichkeiten	(511)	(502)	(14)	(16)	(84)	(158)	(12)	(8)
Nettovermögen	**(68)**	**(69)**	**2.470**	**2.445**	**6.447**	**6.329**	**193**	**186**

T€	BBV 09		BBV 10		BBV 14		Gesamt	
	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,11 %	25,10 %	38,37 %	38,37 %	45,11 %	45,09 %		
Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.337	31.325	44.985	44.985	37.856	37.840	133.594	133.566
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70	43	94	89	176	216	556	527
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	108	85	41	10	506	478	934	836
Liquide Mittel	2.033	1.883	2.488	2.468	702	767	7.182	7.177
Rückstellungen	(3)	(10)	(2)	(9)	(5)	(12)	(31)	(48)
Finanzverbindlichkeiten	(18.825)	(18.981)	(28.079)	(28.324)	(23.014)	(23.193)	(82.068)	(82.760)
Derivative Finanzinstrumente	(2.751)	(2.538)	(1.874)	(1.658)	0	0	(4.625)	(4.196)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	(30)	(173)	(196)	(161)	(226)	(385)	(518)
Sonstige Verbindlichkeiten	(216)	(207)	(90)	(82)	(71)	(116)	(998)	(1.089)
Nettovermögen	**11.738**	**11.570**	**17.390**	**17.283**	**15.989**	**15.754**	**54.159**	**53.498**

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

	IC 10		IC 12		IC 13		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	1. Januar bis 31. März		1. Januar bis 31. März		1. Januar bis 31. März		1. Januar bis 31. März		1. Januar bis 31. März	
T€	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	26,14 %	40,22 %	40,22 %		50,04 %	38,37 %	38,37 %	39,68 %	39,68 %
Mieterträge	48	47	48	53		318	287	301	20	23
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	19	18	30	25		43	27	27	3	3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(28)	(40)	(40)	(42)		(85)	(75)	(64)	(7)	(12)
Nettovermietungserträge	**39**	**25**	**38**	**36**		**276**	**239**	**264**	**16**	**14**
Allgemeine Verwaltungskosten	(2)	(2)	(4)	(4)		(15)	(15)	(17)	(1)	(3)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	9	3	1		0	(1)	(2)	(1)	6
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien							0	0		
Bewertungsergebnis	0	0	0	0		(90)	(3)	(27)	0	(8)
Betriebsergebnis	**37**	**32**	**37**	**33**		**171**	**220**	**218**	**14**	**9**
Nettozinsaufwand	(36)	(32)	(12)	(11)		(151)	(102)	(112)	(7)	(6)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Finanzergebnis	**(36)**	**(32)**	**(12)**	**(11)**		**(151)**	**(102)**	**(112)**	**(7)**	**(6)**
Wirtschaftliches Ergebnis	**1**	**0**	**25**	**22**		**20**	**118**	**106**	**7**	**3**

Es ist zu beachten, dass der Zeitraum 2009 die Ergebnisse des IC 13 enthält. Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter zum 31. Dezember 2009 ist die Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG auf 50,04 % gestiegen, so dass die Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt voll konsolidiert wird.

Der Bewertungsverlust von insgesamt T€ 3 resultiert aus der Abschreibung entstandener Umbaukosten bei dem Objekt Quickborn (IC 15). Im Vorjahr basierte der Bewertungsverlust von insgesamt T€ 375 auf der durch eigene Schätzung ermittelten Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem damaligen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. „Overrent").

T€	BBV 09 1. Januar bis 31. März 2010	BBV 09 1. Januar bis 31. März 2009	BBV 10 1. Januar bis 31. März 2010	BBV 10 1. Januar bis 31. März 2009	BBV 14 1. Januar bis 31. März 2010	BBV 14 1. Januar bis 31. März 2009	Gesamt 1. Januar bis 31. März 2010	Gesamt 1. Januar bis 31. März 2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,11 %	25,10 %	38,37 %	38,37 %	45,11 %	45,09 %		
Mieterträge	745	746	962	1.059	676	686	2.786	3.233
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	18	19	66	68	152	167	315	370
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(44)	(41)	(257)	(151)	(258)	(283)	(709)	(718)
Nettovermietungserträge	**719**	**724**	**771**	**976**	**570**	**570**	**2.392**	**2.885**
Allgemeine Verwaltungskosten	(21)	(32)	(36)	(41)	(51)	(63)	(130)	(177)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(8)	0	2	0	2	1	(3)	15
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien							0	0
Bewertungsergebnis	0	(132)	0	(77)	0	(41)	(3)	(375)
Betriebsergebnis	**690**	**560**	**737**	**858**	**521**	**467**	**2.256**	**2.348**
Nettozinsaufwand	(310)	(310)	(412)	(423)	(286)	(299)	(1.165)	(1.344)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(212)	(428)	(27)	(76)	0	0	(239)	(504)
Finanzergebnis	**(522)**	**(738)**	**(439)**	**(499)**	**(286)**	**(299)**	**(1.404)**	**(1.848)**
Wirtschaftliches Ergebnis	**168**	**(178)**	**298**	**359**	**235**	**168**	**852**	**500**

(5) ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

T€	31. März 2010	31. Dezember 2009
Bürogebäude Aachen ("BBV03")	0	1.520
Einzelhandelsobjekt Hamm ("BBV06")	1.352	1.352
Einzelhandelsobjekt Seligenstadt ("BBV06")	0	1.465
Einzelhandelsobjekt Passau ("BBV06")	3.900	3.900
	5.252	**8.237**

Die Bewertung erfolgt zu den vereinbarten Kaufpreisen, wobei für das Objekt Hamm fest vereinbarte Renovierungsarbeiten in Höhe von T€ 270 als Kaufpreisminderung behandelt wurden.

Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten ist insbesondere in Abhängigkeit der grundbuchlichen Lastenfreistellung, der Zustimmung der Grundstückseigentümer (Erbbaurecht) sowie der vollständigen Bezahlung der Kaufpreise vereinbart und wird kurzfristig erwartet.

Für die bereits abgegangenen Objekte Aachen (BBV 03) und Seligenstadt (BBV 06) sind noch Verkaufskosten in Höhe von T€ 53 angefallen.

Die drei Objekte des BBV 06 sind teilweise fremdfinanziert. Die finanzierende Bank erhält im Hinblick auf die Lastenfreistellung der Objekte aus den vereinbarten Kaufpreisen Sondertilgungen, deren Höhe noch zu verhandeln ist.

Bei dem Objekt Passau handelt es sich um ein Erbbaurecht, für das Erbbauzinsen von derzeit T€ 209 p.a. bis zum Laufzeitende am 28. September 2080 zu entrichten sind. Diese Verpflichtung wird vom Erwerber übernommen.

(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 betrugen die Wertveränderungen insgesamt T€ 980. Hiervon entfallen T€ 811 auf den Konzern, abzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von T€ 20. Ferner enthält diese Rücklage die Veränderung in Höhe von T€ 189 von „at equity" bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(7) EIGENE ANTEILE

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2009 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im Rahmen dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 24. September 2009 beschlossen, bis zu 100.000 Aktien bzw. rd. 1 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Bis zum Ende des Aktienrückkaufprogramms am 29. Januar 2010 wurden 81.310 Aktien erworben. Die Anschaffungskosten summieren sich auf einen Gesamtbetrag von T€ 398 bzw. € 4,89 je Aktie. Mit den erworbenen Aktien hält die Fair Value REIT-AG zum 31. März 2010 rund 0,86 % des Grundkapitals.

(8) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 107.119 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.197 vermindert.

(9) ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

T€	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Personalkosten	98	161
Bürokosten	12	17
Reise- und Kfz-Kosten	15	13
Rechnungswesen	36	0
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	35	36
Wertgutachten	31	58
Rechts- und Beratungskosten	27	52
Prüfungskosten	45	42
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	21	22
Fondsverwaltung	97	63
Treuhandgebühren	27	28
Abschreibungen	3	0
Übrige	38	20
Nicht abziehbare Vorsteuer	43	59
	528	**571**

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 347 (65,7 %) auf die Fair Value und T€ 181 (34,3 %) auf die Tochterunternehmen.

Der Rückgang der Personalkosten resultiert aus dem Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes und eines Mitarbeiters. Die Kosten für Rechnungswesen resultieren aus dem seit dem vierten Quartal 2009 gültigen Dienstleistungsvertrag mit der IC Immobilien Service GmbH. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Seiten 98 und 99 des Geschäftsberichtes 2009. Der Anstieg der Kosten für Fondsverwaltung resultiert aus der Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC13 (T€ 30).

(10) ZINSAUFWAND

T€	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Bewertung derivative Finanzinstrumente	(15)	(46)
Sonstige Zinsaufwendungen	(1.235)	(1.158)
	(1.250)	**(1.204)**

Der Zinsaufwand enthält einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 15. Hiervon entfallen T€ 7 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13 (T€ 143).

(11) SEGMENTUMSÄTZE UND -ERGEBNISSE

	Segmentumsätze 1. Januar bis 31. März		Segmentergebnisse 1. Januar bis 31. März	
T€	2010	2009	2010	2009
Direktinvestitionen	976	914	737	604
Tochterunternehmen	2.625	1.923	1.596	1.004
	3.601	**2.837**	**2.333**	**1.608**
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen			852	500
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges			(298)	(336)
Nettozinsaufwand			(1.240)	(1.142)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern			(438)	(204)
Konzernergebnis			**1.209**	**426**

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen" nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt. Das laufende Ergebnis des Tochterunternehmens IC 13 war im Vorjahr Teil des Ergebnisses aus „at equity" bewerteten Beteiligungen.

T€	Segment Direkt-investitionen 1. Januar bis 31. März		Segment Tochterunternehmen IC 01 1. Januar bis 31. März		IC 03 1. Januar bis 31. März		IC 07 1. Januar bis 31. März		IC 13 1. Januar bis 31. März	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Mieterträge	811	800	80	87	119	143	111	117	634	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	165	114	18	19	39	46	45	8	91	0
Segmentumsätze	**976**	**914**	**98**	**106**	**158**	**189**	**156**	**125**	**725**	**0**
Erbbauzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(189)	(217)	(32)	(34)	(54)	(112)	(89)	(63)	(133)	0
Nettovermietungsergebnis	**787**	**697**	**66**	**72**	**104**	**77**	**67**	**62**	**592**	**0**
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(49)	(91)	(8)	(4)	(8)	(8)	(9)	(8)	(30)	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(1)	(2)	(14)	0	(2)	0	(1)	0	1	0
Verluste aus Verkauf von Finanz-immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmentergebnis	**737**	**604**	**44**	**68**	**94**	**69**	**57**	**54**	**563**	**0**
Zentrale Verwaltungskosten	(298)	(336)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettozinsaufwand	(600)	(601)	(24)	(25)	(48)	(50)	(38)	(40)	(143)	0
Ergebnisanteile von Minderheits-gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	**(161)**	**(333)**	**20**	**43**	**46**	**19**	**19**	**14**	**420**	**0**

T€	Segment Tochterunternehmen BBV 03 1. Januar bis 31. März 2010	2009	BBV 06 1. Januar bis 31. März 2010	2009	Gesamt 1. Januar bis 31. März 2010	2009	Konsolidierung 1. Januar bis 31. März 2010	2009	Konzern 1. Januar bis 31. März 2010	2009
Mieterträge	209	221	1.181	1.197	2.334	1.765	0	0	3.145	2.565
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	33	32	65	53	291	158	0	0	456	272
Segmentumsätze	**242**	**253**	**1.246**	**1.250**	**2.625**	**1.923**	**0**	**0**	**3.601**	**2.837**
Erbbauzinsen	0	0	(57)	(57)	(57)	(57)	0	0	(57)	(57)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(54)	(60)	(360)	(440)	(722)	(709)	0	0	(911)	(926)
Nettovermietungsergebnis	**188**	**193**	**829**	**753**	**1.846**	**1.157**	**0**	**0**	**2.633**	**1.854**
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(46)	(35)	(80)	(89)	(181)	(144)	0	0	(230)	(235)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	0	0	1	(16)	1	0	0	(17)	(1)
Verluste aus Verkauf von Finanz-immobilien	(52)	0	(1)	0	(53)	0	0	0	(53)	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0	0	(10)	0	0	0	(10)
Segmentergebnis	**90**	**158**	**748**	**665**	**1.596**	**1.004**	**0**	**0**	**2.333**	**1.608**
Zentrale Verwaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	(298)	(336)
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	0	0	0	0	0	0	852	500	852	500
Nettozinsaufwand	0	4	(387)	(430)	(640)	(541)	0	0	(1.240)	(1.142)
Ergebnisanteile von Minderheits-gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	(438)	(204)	(438)	(204)
Jahresergebnis	**90**	**162**	**361**	**235**	**956**	**463**	**414**	**296**	**1.209**	**426**

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen" nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

	Direkt-investitionen Fair Value REIT-AG		Segment Tochterunternehmen							
			IC 01		IC 03		IC 07		IC 13	
T€	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	13	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.527	45.527	4.340	4.340	7.320	7.320	7.110	7.110	21.380	21.380
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	343	319	136	139	102	109	21	13	56	54
Ertragsteuerforderungen	65	63	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	422	446	78	77	15	7	17	0	64	34
Liquide Mittel	273	1.468	99	73	91	92	2.377	2.565	1.944	1.839
Segmentvermögen	**46.643**	**47.839**	**4.653**	**4.629**	**7.528**	**7.528**	**9.525**	**9.688**	**23.444**	**23.307**
Anteile an Tochterunternehmen	30.404	30.404	0	0	0	0	0	0	0	0
"At equity" bewertete Beteiligungen	47.538	47.540	0	0	0	0	0	0	0	0
Vermögenswerte Gesamt	**124.585**	**125.783**	**4.653**	**4.629**	**7.528**	**7.528**	**9.525**	**9.688**	**23.444**	**23.307**
Rückstellungen	(134)	(179)	(13)	(11)	(13)	(10)	(12)	(10)	(15)	(12)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(117)	(304)	(12)	(9)	(17)	(21)	(20)	(9)	(78)	(89)
Sonstige Verbindlichkeiten	(111)	(375)	(78)	(58)	(55)	(64)	(33)	(51)	(70)	(69)
Zwischensumme Segment-verbindlichkeiten	**(362)**	**(858)**	**(103)**	**(78)**	**(85)**	**(95)**	**(65)**	**(70)**	**(163)**	**(170)**
Anteile von Minderheits-gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten	(40.075)	(40.510)	(1.886)	(1.907)	(3.533)	(3.569)	(3.229)	(3.405)	(22.124)	(22.400)
Derivative Finanzinstrumente	(4.847)	(4.080)	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten Gesamt	**(45.284)**	**(45.448)**	**(1.989)**	**(1.985)**	**(3.618)**	**(3.664)**	**(3.294)**	**(3.475)**	**(22.287)**	**(22.570)**
Nettovermögen	**79.301**	**80.335**	**2.664**	**2.644**	**3.910**	**3.864**	**6.231**	**6.213**	**1.157**	**737**

T€	Segment Tochterunternehmen						Konsolidierung		Konzern	
	BBV 03		BBV 06		Gesamt					
	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009	31.03. 2010	31.12. 2009
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	13	16
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.820	6.820	45.090	45.090	92.060	92.060	0	0	137.587	137.587
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	1.520	5.252	6.717	5.252	8.237	0	0	5.252	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38	34	471	639	824	988	0	0	1.167	1.307
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	65	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	254	256	219	178	647	552	(122)	(122)	947	876
Liquide Mittel	2.325	691	3.134	1.553	9.970	6.813	0	0	10.243	8.281
Segmentvermögen	**9.437**	**9.321**	**54.166**	**54.177**	**108.753**	**108.650**	**(122)**	**(122)**	**155.274**	**156.367**
Anteile an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	(30.404)	(30.404)	0	0
"At equity" bewertete Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	565	(98)	48.103	47.442
Vermögenswerte Gesamt	**9.437**	**9.321**	**54.166**	**54.177**	**108.753**	**108.650**	**(29.961)**	**(30.624)**	**203.377**	**203.809**
Rückstellungen	(3)	(13)	(6)	(26)	(62)	(82)	0	0	(196)	(261)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(113)	(75)	(249)	(302)	(489)	(505)	0	0	(606)	(809)
Sonstige Verbindlichkeiten	(43)	(45)	(660)	(720)	(939)	(1.007)	2	2	(1.048)	(1.380)
Zwischensumme Segment-verbindlichkeiten	**(159)**	**(133)**	**(915)**	**(1.048)**	**(1.490)**	**(1.594)**	**2**	**2**	**(1.850)**	**(2.450)**
Anteile von Minderheits-gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	(15.714)	(15.296)	(15.714)	(15.296)
Finanzverbindlichkeiten	0	0	(36.392)	(36.645)	(67.164)	(67.926)	120	120	(107.119)	(108.316)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	(1.006)	(947)	(1.006)	(947)	0	0	(5.853)	(5.027)
Verbindlichkeiten Gesamt	**(159)**	**(133)**	**(38.313)**	**(38.640)**	**(69.660)**	**(70.467)**	**(15.592)**	**(15.174)**	**(130.536)**	**(131.089)**
Nettovermögen	**9.278**	**9.188**	**15.853**	**15.537**	**39.093**	**38.183**	**(45.553)**	**(45.798)**	**72.841**	**72.720**

(12) UMFANG DER BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

T€	1. Januar bis 31. März 2010	2009
Forderungen		
Übrige	0	6
Verbindlichkeiten		
Darlehensverbindlichkeiten	0	(165)
Leistungsverbindlichkeiten	(52)	(6)
	(52)	(165)

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, im Mai 2010

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss 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. Mai 2010

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich

SPARKASSE

Finanzierung und Portfolio

Finanzverbindlichkeiten im Detail

Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gemäß IFRS gesamt 31.03.10	Fest bis	Effektiv-zins	Derivat	LTV max.	LTV Ist	DSCR Min.	DSCR Ist
Konzern										
FVAG	Beteilig.kauf	WIB Westdt. Immobilienbank	-7.250.000	31.07.2011	5,17 %		20 %	13 %	18 %	25 %
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-21.545.560	29.06.2018	6,04 %	SWAP	75 %	73 %	110 %	109 %
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-11.279.440	29.06.2018	6,04 %	SWAP	75 %	73 %	110 %	109 %
Summe Direktbesitz			**-40.075.000**							
IC 07	Teltow	HRE Hypo Real Estate	3.229.123	31.12.2013	5,15 %		n/a		n/a	
Total IC 07			**3.229.123**							
IC 03	Neuss	HRE Hypo Real Estate	3.413.321	31.10.2011	5,55 %		n/a		n/a	
Total IC 03			**3.413.321**							
IC 01	Alzey	HRE Hypo Real Estate	-1.028.504	30.09.2013	5,15 %		n/a		n/a	
IC 01	Essen	HRE Hypo Real Estate	-857.091	30.09.2013	5,15 %		n/a		n/a	
Total IC 01			**-1.885.595**							
BBV 06	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-26.613.955	29.06.2012	2,76 %	CAP	n/a		n/a	
BBV 06	Hannover	HVB HypoVereinsbank	-5.039.008	02.07.2012	4,87 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 06	Köln, Seligenstadt	HVB HypoVereinsbank	-4.739.262	02.07.2012	4,69 %	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 06			**-36.392.225**							
IC 13	Potsdam	HRE Hypo Real Estate	-2.602.114	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.589.668	31.07.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-8.404.467	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.072.443	31.12.2013	3,32 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-630.850	31.12.2013	3,32 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-4.360.178	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-67.103	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-500.191	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-149.718	28.02.2012	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-747.129	28.02.2012	2,48 %		n/a		n/a	
Total IC 13			**-22.123.861**							
Summe Konzern			**-107.119.115**							
Assoziierte Unternehmen										
BBV 14	Portfolio	HSH Nordbank	-51.016.522	31.12.2014	5,18 %		n/a		n/a	
Total BBV 14			**-51.016.522**							
IC 12	Bankgeb.Chem	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.312.086	15.09.2016	5,23 %		50 %	32 %	120 %	216 %
Total IC 12			**-2.312.086**							
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-189.608	31.12.2011	5,06 %		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-996.173	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-142.610	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
Total BBV 02			**-1.328.391**							
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-3.277.567	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-1.458.899	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-372.792	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Quickborn	Eurohypo	-8.729.967	31.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-3.230.596	30.09.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-659.658	30.09.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.259.826	31.12.2014	4,67 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz-Passage	Archon Capital	-1.747.758	30.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
Total IC 15			**-22.737.063**							
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-24.026.117	31.12.2012	5,10 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-2.870.604	31.12.2012	5,10 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Buchwert Zinsswaps	HVB HypoVereinsbank	-1.464.631	31.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-33.116.812	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-2.742.078	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-8.959.630	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 10			**-73.179.872**							
IC 10	Rabenstein	HRE Hypo Real Estate	-7.534.332	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
Total IC 10			**-7.534.332**							
BBV 09	Portfolio	NordLB	-45.219.751	31.12.2013	6,48 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 09	Portfolio	NordLB	-29.750.201	31.12.2013	6,48 %	SWAP	n/a		n/a	
Total BBV 09			**-74.969.952**							
Summe Assoziierte Unternehmen			**-233.078.218**	**(Anteil Fair Value 82,1 Mio. €)**						

VERFAHREN UND ANNAHMNEN

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde die CB Richard Ellis GmbH (CBRE) mit Sitz in Frankfurt beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltener Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2009 durchzuführen. CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

CBRE ermittelt den gemäß Practical Statement (PS) 3.2 der RICS Valuation Standards (6. Auflage), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Konzeptionell und inhaltlich handelt es sich bei dem „Market Value" nach der Definition der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und dem „Fair Value" nach IFRS und IAS 40 um vergleichbare Wertebegriffe.

Der Marktwert wurde jeweils unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte anhand des international anerkannten Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

MARKTINSTABILITÄT

Gemäß der Richtlinie 5 der RICS Valuation Standards weist CBRE in ihrem Gutachten vom 12. Februar 2010 ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten der Marktwert eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme" ist, welche die zum Bewertungsstichtag herrschende Marktsituation reflektiert. CBRE führt weiter aus, dass der Marktwert nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen ist sondern marktbedingten Schwankungen unterworfen ist.

Einzelobjektinformationen und Informationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG

Adresse	Ort	Kurzname Fonds	Hauptnutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Modernisierung	Grundstücksfläche	Marktwert 31.12.2008	Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Diskontierungszins 31.12.2009	Kapitalisierungszins 31.12.2009	Vermietbare Gebäudefläche
						[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[%]	[%]	[m²]
Direktbesitz												
Hauptstraße 56e/56 d	Appen	n/a	Büro	1975	1995	4.320	230	225	-2,2	7,10	6,60	212
Bleeck 1	Bad Bramstedt	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.200	1.150	-4,2	6,80	5,90	997
Oldesloer Straße 24	Bad Segeberg	n/a	Büro	1982	2007	5.152	9.240	8.900	-3,7	6,80	6,30	9.144
Königstr. 19-21	Barmstedt	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.460	1.380	-5,5	6,75	6,25	1.264
Bahnhofstraße 9	Bönnigstedt	n/a	Büro	1992	2003	1.131	240	230	-4,2	7,10	6,80	211
Bahnhofstraße 14	Boostedt	n/a	Büro	1989	2005	1.006	130	120	-7,7	6,50	5,90	114
Am alten Markt 9a	Bornhöved	n/a	Büro	1991	2005	873	680	660	-2,9	6,80	6,10	664
Berliner Damm 6	Ellerau	n/a	Büro	1990	2000	1.177	410	400	-2,4	6,90	6,70	369
Pinneberger Straße 155	Ellerbek	n/a	Büro	1985	2001	1.708	360	350	-2,8	6,80	5,80	356
Dorfstraße 29	Geschendorf	n/a	Büro	1985	2006	1.154	230	235	2,2	7,00	5,90	316
Hauptstraße 33	Halstenbek	n/a	Büro	1969	2001	1.195	860	820	-4,7	7,40	7,00	791
Seestraße 232	Halstenbek	n/a	Büro	1976	2002	549	90	87	-3,3	7,30	6,80	188
Friesenstraße 59	Helgoland	n/a	Büro	1986	2000	194	610	570	-6,6	6,60	5,70	488
Hamburger Straße 83	Henstedt-Ulzburg	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.100	1.060	-3,6	6,70	6,20	1.005
Holstenstraße 32	Kaltenkirchen	n/a	Büro	1978	2005	1.893	1.970	1.830	-7,1	6,90	6,50	1.581
Köllner Chaussee 27	Kölln-Reisiek	n/a	Büro	1990	2001	1.004	180	180	0,0	7,10	6,40	168
Hamburger Straße 40	Leezen	n/a	Büro	1989	2005	886	190	190	0,0	7,00	6,60	174
Segeberger Straße 21	Nahe	n/a	Büro	1971	2004	1.698	700	690	-1,4	7,00	6,50	734
Ehndorfer Straße 153	Neumünster	n/a	Büro	1971	2003	1.685	250	240	-4,0	7,60	7,00	346
Kuhberg 11-13	Neumünster	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.300	14.700	-3,9	6,75	6,25	11.808
Röntgenstraße	Neumünster	n/a	Büro	1972	1998	2.481	280	275	-1,8	7,30	6,70	534
Ulzburger Str. 363 d/e	Norderstedt	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.480	1.420	-4,1	6,70	6,00	1.340
Ulzburger Str. 545/547	Norderstedt	n/a	Büro	1960		1.313	510	620	21,6	8,00	7,50	1.005
Damm 49	Pinneberg	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.370	2.280	-3,8	7,00	6,50	1.930
Oeltingsallee 30	Pinneberg-Quellental	n/a	Büro	1970	2002	2.047	660	640	-3,0	6,80	6,10	624
Kieler Straße 100	Quickborn	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.490	1.430	-4,0	6,80	6,20	1.309
Hauptstraße 49	Rellingen	n/a	Büro	1983	2001	828	560	550	-1,8	7,50	6,90	524
Rosenstraße 15	Sparrieshoop	n/a	Büro	1961	1999	984	200	195	-2,5	7,40	6,90	237
Willy-Meyer-Straße 3-5	Tornesch	n/a	Büro	1977	2003	970	590	560	-5,1	6,90	6,30	657
Am Markt 1	Trappenkamp	n/a	Büro	1985	2005	1.190	660	640	-3,0	6,90	6,00	787
Wassermühlenstraße 5	Uetersen	n/a	Büro	2001		2.348	1.890	1.790	-5,3	6,70	5,80	1.726
Markt 1	Wahlstedt	n/a	Büro	1975	2005	1.848	1.150	1.110	-3,5	6,70	6,20	1.346
Zwischensumme Direktbesitz						**58.624**	**47.270**	**45.527**	**-3,7**			**42.948**
Tochterunternehmen												
Rheinstr. 8	Teltow	IC07	Büro	1995		5.324	7.500	7.110	-5,2	7,70	6,70	9.731
Im Taubental 9-17	Neuss	IC03	Logistik	1990		19.428	7.720	7.320	-5,2	7,70	7,10	12.064
Heidhauser Straße 94	Essen-Heidhausen	IC01	Handel	1990		4.776	2.600	2.700	3,8	7,00	6,60	1.386
Hospitalstraße 17 - 19/Judengasse 21	Alzey	IC01	Handel	1990	2007	2.243	1.740	1.640	-5,7	7,00	6,50	1.989
Andreasstr. 1	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	1990		5.513	1.110	1.060	-4,5	7,90	7,20	1.496
Andreasstr. 3 - 7	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	1973		13.036	4.380	4.220	-3,7	7,60	6,80	3.915
Marktplatz 3	Altenberge	BBV06	Handel	1986		1.756	1.190	1.120	-5,9	7,00	6,40	1.285
Heerenbergerstr. 51	Emmerich	BBV06	Handel	1987		4.314	870	850	-2,3	7,60	6,80	1.415
Hubert-Prott-Str. 117	Frechen	BBV06	Handel	1988		4.282	1.270	1.210	-4,7	7,30	6,70	1.225
Schwarzer Weg 21-24	Hamm	BBV06	Handel	1990		2.665	1.350	1.352	0,1	7,10	6,30	1.349
Hinüberstr. 6	Hannover	BBV06	Sonstiges	1981	2006	3.204	20.000	18.800	-6,0	7,00	6,40	19.460
Köhlstr. 8	Köln	BBV06	Logistik	1982		40.591	9.360	9.550	2,0	8,10	7,30	23.626
Gutenbergstr. 152/St. Töniser Str. 12	Krefeld	BBV06	Handel	1990		8.417	4.100	3.440	-16,1	7,80	6,80	4.683

			Anteil Fair Value REIT-AG									
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 31.03.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Ø gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietrendite vor Kosten
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]
							Werte zum 31. März 2010					
0	19	19	100,00	230	225	-2,2	7,8	100,0	19	19	8,6	8,6
0	79	79	100,00	1.200	1.150	-4,2	14,6	100,0	79	79	6,8	6,8
378	610	637	100,00	9.240	8.900	-3,7	13,0	95,7	610	637	6,9	7,2
0	93	93	100,00	1.460	1.380	-5,5	13,8	100,0	93	93	6,7	6,7
0	19	19	100,00	240	230	-4,2	7,8	100,0	19	19	8,4	8,4
0	10	10	100,00	130	120	-7,7	7,8	100,0	10	10	8,7	8,7
0	52	52	100,00	680	660	-2,9	7,0	100,0	52	52	7,8	7,8
0	31	31	100,00	410	400	-2,4	7,8	100,0	31	31	7,8	7,8
0	28	28	100,00	360	350	-2,8	5,5	100,0	28	28	8,0	8,0
0	20	20	100,00	230	235	2,2	5,9	100,0	20	20	8,6	8,6
0	65	65	100,00	860	820	-4,7	7,8	100,0	65	65	7,9	7,9
0	8	8	100,00	90	87	-3,3	7,8	100,0	8	8	9,5	9,5
0	38	38	100,00	610	570	-6,6	11,5	100,0	38	38	6,7	6,7
0	72	72	100,00	1.100	1.060	-3,6	15,8	100,0	72	72	6,8	6,8
0	123	123	100,00	1.970	1.830	-7,1	15,6	100,0	123	123	6,7	6,7
0	15	15	100,00	180	180	0,0	7,8	100,0	15	15	8,6	8,6
0	16	16	100,00	190	190	0,0	7,8	100,0	16	16	8,4	8,4
0	60	60	100,00	700	690	-1,4	7,8	100,0	60	60	8,7	8,7
0	23	23	100,00	250	240	-4,0	5,8	100,0	23	23	9,8	9,8
0	961	961	100,00	15.300	14.700	-3,9	15,2	100,0	961	961	6,5	6,5
0	29	29	100,00	280	275	-1,8	6,7	100,0	29	29	10,4	10,4
43	105	106	100,00	1.480	1.420	-4,1	12,9	98,8	105	106	7,4	7,5
408	49	70	100,00	510	620	21,6	3,2	69,9	49	70	7,9	11,2
0	177	177	100,00	2.370	2.280	-3,8	2,8	100,0	177	177	7,8	7,8
0	52	52	100,00	660	640	-3,0	4,5	100,0	52	52	8,1	8,1
0	100	100	100,00	1.490	1.430	-4,0	15,8	100,0	100	100	7,0	7,0
0	42	42	100,00	560	550	-1,8	7,8	100,0	42	42	7,7	7,7
0	17	17	100,00	200	195	-2,5	5,1	100,0	17	17	8,9	8,9
0	55	55	100,00	590	560	-5,1	6,0	100,0	55	55	9,9	9,9
0	54	54	100,00	660	640	-3,0	6,2	100,0	54	54	8,4	8,4
0	125	125	100,00	1.890	1.790	-5,3	12,9	100,0	125	125	7,0	7,0
0	93	93	100,00	1.150	1.110	-3,5	5,5	100,0	93	93	8,4	8,4
829	**3.242**	**3.291**		**47.270**	**45.527**	**-3,7**	**11,8**	**98,5**	**3.242**	**3.291**	**7,1**	**7,2**
3.196	441	694	75,73	5.680	5.385	-5,2	2,2	63,6	334	526	6,2	9,8
2.708	488	631	71,58	5.526	5.240	-5,2	1,3	77,3	349	451	6,7	8,6
0	210	216	55,79	1.451	1.506	3,8	12,6	96,9	117	121	7,8	8,0
318	110	129	55,79	971	915	-5,7	6,2	85,4	61	72	6,7	7,8
0	108	108	55,55	609	589	-3,4	1,8	100,0	60	60	10,2	10,2
0	329	473	55,55	2.404	2.344	-2,5	4,8	69,5	183	263	7,8	11,2
0	106	106	55,55	653	622	-4,8	1,6	100,0	59	59	9,5	9,5
92	84	87	55,55	478	472	-1,1	3,6	96,8	47	48	9,9	10,2
0	135	135	55,55	697	672	-3,6	3,6	100,0	75	75	11,2	11,2
0	144	144	55,55	741	751	1,3	10,3	100,0	80	80	10,7	10,7
0	1.636	1.636	55,55	10.979	10.443	-4,9	4,8	100,0	909	909	8,7	8,7
8.120	648	986	55,55	5.138	5.305	3,2	1,8	65,7	360	548	6,8	10,3
0	451	451	55,55	2.251	1.911	-15,1	0,4	100,0	251	251	13,1	13,1

Adresse	Ort	Kurzname Fonds	Hauptnutzungsart	Baujahr	letzte Sanierung/ Modernisierung	Grundstücksfläche [m²]	Marktwert 31.12.2008 [T€]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Veränderung [%]	Diskontierungszins 31.12.2009 [%]	Kapitalisierungszins 31.12.2009 [%]	Vermietbare Gebäudefläche [m²]
Lippestr. 2	Lippetal-Herzfeld	BBV06	Handel	1990		3.155	1.550	1.590	2,6	7,70	7,00	1.452
Zeughausstr. 13	Meschede	BBV06	Handel	1989		1.673	500	470	-6,0	7,50	6,80	1.095
Äußere Spitalhofstr. 15-17	Passau	BBV06	Handel	2007	2007	2.884	4.440	3.900	-12,2	7,50	7,20	8.492
Bahnhofstraße 20 a-e	Waltrop	BBV06	Handel	1989		1.742	2.870	2.780	-3,1	7,40	6,70	2.124
Marconistr. 4-8	Köln	BBV03	Logistik	1990		13.924	3.330	3.250	-2,4	7,10	6,50	9.640
Hauptstr. 51 - 55	Weyhe-Leeste	BBV03	Handel	1989	2005	11.248	3.780	3.570	-5,6	7,10	6,60	3.141
Max-Planck-Ring 26/28	Langenfeld	IC13	Logistik	1996		14.727	10.200	9.350	-8,3	7,30	6,70	10.453
Friedrich-Engels-Ring 52	Neubrandenburg	IC13	Büro	1996		4.705	9.550	8.330	-12,8	7,10	6,30	7.558
Großbeerenstr. 231	Potsdam	IC13	Büro	1995		2.925	3.850	3.700	-3,9	6,90	6,30	3.824
Zwischensumme Tochterunternehmen						**172.532**	**103.260**	**97.312**	**-5,8**			**131.403**
Summe Konzern						**231.156**	**150.530**	**142.839**	**-5,1**			**174.351**
Assoziierte Unternehmen												
Carnotstr. 5 - 7	Berlin	BBV14	Büro	1995		4.583	15.600	15.100	-3,2	6,60	5,90	9.863
Nossener Brücke 8 - 12	Dresden	BBV14	Büro	1997		4.134	7.660	7.520	-1,8	7,40	6,80	8.852
Kröpeliner Str. 26-28	Rostock	BBV14	Handel	1995		7.479	61.400	61.300	-0,2	6,30	5,90	19.307
Hartmannstr. 3 a - 7	Chemnitz	IC12	Büro	1997		4.226	7.760	7.340	-5,4	6,60	6,00	8.380
Henkestr. 5	Erlangen	BBV02	Handel	1984		6.350	1.770	1.650	-6,8	7,20	6,50	2.770
Heinrich-Lorenz-Str. 35	Chemnitz	IC15	Büro	1998		4.718	3.890	3.840	-1,3	7,60	7,00	5.845
Am alten Bad 1 - 7, Theaterstr. 34a	Chemnitz	IC15	Büro	1997		3.246	5.560	5.870	5,6	6,50	6,10	5.110
Königsbrücker Str. 121 a	Dresden	IC15	Sonstiges	1997		4.242	11.900	12.400	4,2	6,90	6,30	11.554
Pascalkehre 15/15a	Quickborn	IC15	Büro	1997		9.129	13.200	13.000	-1,5	7,10	6,30	10.570
Zum Rotering 5-7	Ahaus	BBV10	Handel	1989		3.884	2.320	2.170	-6,5	7,40	6,70	2.054
Vor den Fuhren 2	Celle	BBV10	Handel	1992		21.076	12.500	12.100	-3,2	7,25	6,50	10.611
Nordpassage 1	Eisenhüttenstadt	BBV10	Handel	1993		20.482	53.500	49.800	-6,9	7,00	6,50	40.101
Altmärker Str. 5	Genthin	BBV10	Handel	1998		3.153	730	730	0,0	7,80	6,90	1.275
Robert-Bosch-Str. 11	Langen	BBV10	Büro	1994		6.003	17.700	17.000	-4,0	7,10	6,60	13.657
Hammer Str. 455-459	Münster	BBV10	Handel	1991		15.854	8.570	7.960	-7,1	7,20	6,70	7.353
Hannoversche Str. 39	Osnabrück	BBV10	Handel	1989		7.502	3.050	3.870	26,9	7,30	6,80	4.207
Klingelbrink 10	Rheda-Wiedenbrück	BBV10	Handel	1991		2.455	2.110	2.510	19,0	7,20	6,40	2.235
Lerchenbergstr.112/113, Annendorfer Str. 15/16	Wittenberg	BBV10	Handel	1994		96.822	22.300	21.100	-5,4	6,90	6,40	14.710
Oberfrohnaer Str. 62 - 74	Chemnitz	IC10	Handel	1997		11.203	9.180	8.940	-2,6	6,90	6,10	9.981
Leimbacher Straße	Bad Salzungen	BBV09	Handel	1992		22.979	13.500	12.800	-5,2	7,50	6,80	10.985
Mühlhäuser Str. 100	Eisenach	BBV09	Handel	1994		44.175	48.500	46.100	-4,9	6,80	6,40	37.400
Putzbrunner Str. 71/73, Fritz-Erler-Str. 3	München-Neuperlach	BBV09	Büro	1986		10.030	38.500	36.000	-6,5	6,70	6,10	19.018
Weißenfelser Str. 70	Naumburg	BBV09	Handel	1993		20.517	21.000	20.100	-4,3	7,25	6,75	15.180
An der Backstania 1	Weilburg	BBV09	Handel	1994		17.211	9.750	9.800	0,5	7,30	6,70	8.145
Zwischensumme Assoziierte Unternehmen						**351.453**	**391.950**	**379.000**	**-3,3**			**279.163**
Gesamt Bestandsportfolio						**582.609**	**542.480**	**521.839**	**-3,8**			**453.514**

			Anteil Fair Value REIT-AG									
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 31.03.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Ø gesichterte Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietrendite vor Kosten
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]
							Werte zum 31. März 2010					
0	144	144	55,55	851	883	3,8	5,4	100,0	80	80	9,0	9,0
0	42	42	55,55	274	261	-4,9	1,3	100,0	23	23	8,9	8,9
0	600	600	55,55	2.437	2.166	-11,1	7,1	100,0	333	333	15,4	15,4
250	226	246	55,55	1.575	1.544	-2,0	4,2	92,1	126	137	8,1	8,8
0	330	330	53,79	1.788	1.748	-2,2	2,1	100,0	178	178	10,2	10,2
45	351	382	53,79	2.029	1.920	-5,4	2,3	92,0	189	205	9,8	10,7
0	1.170	1.170	50,04	5.086	4.678	-8,0	5,6	100,0	585	585	12,5	12,5
1.239	1.091	1.206	50,04	4.762	4.168	-12,5	4,1	90,4	546	604	13,1	14,5
234	278	306	50,04	1.920	1.851	-3,6	2,1	90,9	139	153	7,5	8,3
16.201	**9.122**	**10.222**		**58.300**	**55.377**	**-5,0**	**4,0**	**88,3**	**5.083**	**5.760**	**9,2**	**10,4**
17.030	**12.364**	**13.513**										
606	1.177	1.276	45,11	7.024	6.811	-3,0	1,3	92,3	531	576	7,8	8,5
1.040	658	755	45,11	3.449	3.392	-1,6	0,9	87,2	297	340	8,7	10,0
988	4.133	4.309	45,11	27.646	27.652	0,0	6,1	95,9	1.864	1.944	6,7	7,0
1.860	475	615	40,22	3.121	2.952	-5,4	2,9	77,2	191	247	6,5	8,4
0	220	220	39,68	689	655	-5,0	2,3	100,0	87	87	13,4	13,4
0	533	533	38,37	1.492	1.473	-1,2	0,8	100,0	204	204	13,9	13,9
309	403	438	38,37	2.007	2.252	12,2	1,8	92,1	155	168	6,9	7,5
0	899	899	38,37	4.240	4.758	12,2	19,2	100,0	345	345	7,3	7,3
0	1.145	1.145	38,37	5.061	4.988	-1,4	6,9	100,0	439	439	8,8	8,8
112	137	234	38,37	889	833	-6,3	4,5	58,6	52	90	6,3	10,8
0	1.103	1.112	38,37	4.789	4.642	-3,1	2,4	99,2	423	427	9,1	9,2
0	4.988	4.988	38,37	20.498	19.107	-6,8	3,6	100,0	1.914	1.914	10,0	10,0
249	65	81	38,37	280	280	0,1	3,5	80,7	25	31	8,9	11,0
4.260	1.054	1.482	38,37	6.782	6.522	-3,8	3,1	71,1	404	568	6,2	8,7
0	674	674	38,37	3.283	3.054	-7,0	8,9	100,0	259	259	8,5	8,5
0	302	313	38,37	1.169	1.485	27,1	8,7	96,5	116	120	7,8	8,1
638	175	225	38,37	808	963	19,1	6,1	77,4	67	87	7,0	9,0
1.753	1.589	1.733	38,37	8.544	8.095	-5,3	10,0	91,7	610	665	7,5	8,2
232	713	740	26,14	2.400	2.337	-2,6	1,9	96,4	186	193	8,0	8,3
0	1.260	1.260	25,11	3.366	3.215	-4,5	1,3	100,0	316	316	9,8	9,8
0	3.483	3.483	25,11	12.091	11.578	-4,2	14,4	100,0	875	875	7,6	7,6
0	4.391	4.391	25,11	9.598	9.041	-5,8	3,8	100,0	1.103	1.103	12,2	12,2
0	1.743	1.743	25,11	5.235	5.048	-3,6	8,4	100,0	438	438	8,7	8,7
0	839	839	25,11	2.431	2.461	1,3	8,1	100,0	211	211	8,6	8,6
12.048	**32.160**	**33.487**		**136.891**	**133.595**	**-2,4**	**5,9**	**95,4**	**11.113**	**11.647**	**8,3**	**8,7**
29.079	**44.524**	**47.000**		**242.461**	**234.499**	**-3,3**	**6,4**	**93,9**	**19.438**	**20.698**	**8,3**	**8,8**

Glossar

AKTG	Abkürzung für Aktiengesetz. In diesem Gesetz sind Rechte und Pflichten von auf Aktien basierenden Kapitalgesellschaften, also Aktiengesellschaften (AG) und Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA), sowie der Aktionäre reguliert.
AT EQUITY	Englischer Fachbegriff im Rahmen der Konzernkonsolidierung. „at equity" bezeichnet eine Methode zur Bewertung von Anteilen an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (Assoziierte Unternehmen). Bei der Bewertung „at equity" erfolgt in der Konzernbilanz nur eine anteilige Erfassung des Eigenkapitals des beteiligten Konzernunternehmens.
ASSET MANAGEMENT	Englisch für „Vermögens-" oder „Anlagenverwaltung". Anlageorientiertes Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögens-/ Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers (gif-Definition Green Paper). Darunter fallen Tätigkeiten wie beispielweise Vermietung, die Instandhaltung und auch der Verkauf der Immobilie.
ASSOZIIERTES UNTERNEHMEN	Beschreibt ein „verbundenes Unternehmen". Gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) steht ein Assoziiertes Unternehmen unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Im Konzernabschluss werden Assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB erfasst.
CASH FLOW	Englisch für Zahlungsstrom. Beim Cash Flow handelt es sich um eine Kennzahl aus der Unternehmensanalyse, die Auskunft über die Finanzierungskraft eines Unternehmens gibt. Zur Ermittlung des Cash Flows wird der Jahresüberschuss um nicht liquiditätswirksame Ertragsgrößen bereinigt.
DERIVAT	Der Begriff stammt von dem lateinischen Wort „derivare" (ableiten). Unter einem Derivat versteht man ein Finanzinstrument, dem ein Basiswert (z. B. Aktien, Anleihen, Zinsen, Rohstoffe) zugrunde liegt. Dabei beinhaltet ein Derivat das Recht, zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft die Bezugsgröße zu einem fest vereinbarten Preis zu kaufen oder zu verkaufen. Der Preis des Derivats ist dabei abhängig von der Kursentwicklung des Basiswerts.
DESIGNATED SPONSOR	Englisch für „Betreuer", kapitalmarktrelevanter Begriff. Darunter versteht man einen Finanzdienstleister (zumeist eine Bank oder Wertpapierhandelsbank), der im elektronischen Aktienhandel zur Verbesserung von Handel und Preisbildung des Wertpapiers für zusätzliche Liquidität sorgt, indem Geld- und Briefkurse für die Nachfrage- und Angebotsseite in das System eingestellt werden.
DISKONTIERUNGS-ZINS	Die Diskontierung (auch: Abzinsung) ist eine Methode aus der Zinseszinsrechnung. Durch die Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme mit dem Diskontierungszins und anschließender Summierung wird deren Wert in der Gegenwart ermittelt.
EBIT	Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes" (englisch für Erträge vor Zinsen und Steuern). Das EBIT ist ein Maß für das operative Ergebnis einer Gesellschaft und wird im Allgemeinen zur Beurteilung der Ertragssituation verwendet.
EPRA	„European Public Real Estate Association"; europäischer Branchenverband mit Ziel der Schaffung einer hohen Transparenz unter börsennotierten Immobiliengesellschaften durch Etablierung einheitlicher Standards
EPRA-ERGEBNIS	Nach EPRA-Empfehlungen ermitteltes Konzernergebnis; bereinigt das Konzernergebnis nach IFRS um Sondereffekte (z. B. aus Veräußerungen) sowie um Bewertungsveränderungen von Immobilien und Finanzderivate; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandshalters
EPRA-NAV	Nach EPRA-Empfehlungen ermittelter Netto-Vermögenswert; bereinigt den bilanziellen NAV gemäß IFRS um Marktwertänderungen von Finanzderivaten sowie latente Steuern; Indikator für den immobilienbezogenen Unternehmenswert eines Immobilienbestandshalters
EXIT TAX	Englisch für „Ausstiegs-Steuer". Hierbei handelt es sich um eine bis zum 31. Dezember 2009 befristete steuerliche Begünstigung für Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an einen REIT. Veräußert ein Unternehmen eine hierfür qualifizierte Immobilie innerhalb dieser Frist an einen REIT, so muss die möglicherweise vorhandene Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis nur zur Hälfte versteuert werden.
FAIR VALUE	Englisch für „fairer Wert" oder Zeitwert. Der Begriff stammt aus der angelsächsischen Rechnungslegung und bezieht sich auf die Wertansetzung eines Vermögensgegenstandes (wie z. B. einer Immobilie) zum aktuellen Zeitwert, der auf den künftigen, diskontierten Zahlungsströmen beruht.
FFO	Abkürzung für „Funds from Operations" (englisch für Finanzmittelzufluss aus operativer Tätigkeit). Der FFO gilt als Indikator für die Ertragskraft einer Immobiliengesellschaft. Ermittelt wird die Kenzahl durch Bereinigung des Periodenüberschusses um nicht-liquiditätswirksame Positionen, wie z. B. das Bewertungsergebnis (siehe Konzern-Kapitalflussrechnung).

GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS	Eine Form der indirekten Anlage in Immobilien, die durch eine feste Kapitalsumme definiert ist. Nach vollständiger Platzierung des Eigenkapitals wird der Fonds geschlossen. Eine Handelbarkeit der Anteile an diesen Immobilienpersonengesellschaften ist lediglich eingeschränkt über den Zweitmarkt möglich.
HEDGE	Englisch für Absicherung. Bei einem Hedge-Geschäft wird eine bestimmte Größe (z. B. Zinsen oder Währungen) gegen Marktwertveränderungen abgesichert. Ziel einer solchen Transaktion ist die heutige Fixierung eines wirtschaftlichen Preises (z. B. eines Zinssatzes) zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Zukunft.
HGB	Abkürzung für Handelsgesetzbuch. In diesem Gesetz sind wesentliche Kernpunkte des deutschen Handelsrechts in insgesamt fünf Büchern fixiert.
INVESTOR RELATIONS	Auch „IR" genannt. Beschreibt die Beziehung, insbesondere die Kommunikation, mit potenziellen und aktuellen Anlegern eines börsennotierten Unternehmens. Ziel der Maßnahmen ist die zeitnahe und umfassende Information der Investoren.
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards". Der Begriff bezeichnet internationale Rechnungslegungsvorschriften, die sich aus den Standards des International Accounting Standards Board (IASB), den International Accounting Standards (IAS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zusammensetzen. Ziel der Vorschriften ist die international vergleichbare, adäquate Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens.
KAPITALISIERUNGS-ZINS	Wie der Diskontierungszins wird auch der Kapitalisierungszins zur Barwertberechnung künftiger Zahlungsströme verwendet. Anders als bei Diskontierung wird bei der Kapitalisierung (auch: Aufzinsung) die zukünftige, wiederkehrende Zahlung aufgezinst.
NAV	Abkürzung für „Net Asset Value" (englisch für Netto-Vermögenswert). Die Kennzahl beschreibt den tatsächlichen Unternehmenswert. Gemäß der IFRS-Rechnungslegung entspricht der Net Asset Value zumeist dem bilanziellen Eigenkapital.
POTENZIALMIETE	Unter Potenzialmiete versteht man die aktuell erzielbaren Jahresmieten einer bestehenden Immobilie. Es handelt sich um die Summe aus kontrahierten Jahresmieten und etwaigem Leerstand zu standortüblichen Marktpreisen.
PRIME STANDARD	Privatrechtlich organisiertes, gesetzlich reguliertes Listing-Segment der Deutschen Börse AG. In diesem Segment notierte Gesellschaften müssen besonders hohe Transparenzanforderungen erfüllen.
REIT	Abkürzung für „Real Estate Investment Trust" (entspricht einem Immobilienfonds auf Aktien). Unternehmensgegenstand eines REITs sind immobiliennahe Tätigkeiten. In Deutschland umfasst dies insbesondere den Erwerb, die Bestandshaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Im Gegenzug für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen werden auf Ebene der REIT-Gesellschaft grundsätzlich keine Körperschafts- oder Gewerbesteuern gezahlt. Stattdessen findet die Besteuerung beim Aktionär statt, sofern handelsrechtliche Überschüsse als Dividende ausgezahlt werden. In Deutschland beläuft sich der entsprechende Steuersatz seit Einführung der Abgeltungssteuer auf 25 %.
UPREIT	Abkürzung für „Upstream-REIT". Bezeichnet den Umtausch von Anteilen in geschlossenen Immobilienfonds gegen Aktien einer börsennotierten REIT-Gesellschaft. Während vergleichbare Konzepte in den USA weit verbreitet sind, verfolgt in Deutschland die Fair Value REIT-AG als bislang einzige Gesellschaft dieses Geschäftsmodell.
WPHG	Abkürzung für Wertpapierhandelsgesetz. Durch das WpHG wird in Deutschland der Handel mit Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen geregelt. Kontrolliert wird die Einhaltung des Gesetzes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
XETRA	Steht für „Exchange Electronic Trading" (englisch für elektronischer Börsenhandel). Darunter versteht man das computergestützte Handelssystem der Deutschen Börse AG für den Kassamarkt.
ZINSSWAP	Swaps (englisch für Austausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem Zinsswap gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bzw. die Erzielung von Spekulationsgewinnen.

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. 089/92 92 8 15 - 01
Fax 089/92 92 8 15 - 15

info@fvreit.de
www.fvreit.de

VORSTAND
Frank Schaich

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

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

Datum der Herausgabe: 11. Mai 2010

REALISIERUNG
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
Deutschland
www.cometis.de

BILDQUELLEN
Fair Value REIT-AG
Titelbild und Seiten 4 und 16: Filiale der Sparkasse Südholstein, Wassermühlenstraße 5, Uetersen
Seiten 50, 52 und 63: Filiale der Sparkasse Südholstein, Barmstedt, Königstraße 19 - 21

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.

Sparkasse

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland

Tel. +49 (0) 89/92 92 8 15 - 01
Fax +49 (0) 89/92 92 8 15 - 15

info@fvreit.de
www.fvreit.de

fair value
REIT