

Zwischenbericht 1. bis 3. Quartal 2013

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern

		1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012 angepasst ¹⁾
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	7.739	8.183
Nettommieterträge	in T€	5.251	6.390
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	3.824	3.892
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	4.992	4.010
Konzernüberschuss	in T€	5.298	3.679
Ergebnis je Aktie	in €	0,57	0,39
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	3.976	4.187
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,43	0,45
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		30.9.2013	31.12.2012 ²⁾
Langfristiges Vermögen	in T€	176.139	176.294
Kurzfristiges Vermögen	in T€	11.009	8.546
Bilanzsumme	in T€	187.148	184.840
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	84.023	77.662
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,9	42,0
Unbewegliches Vermögen	in T€	178.772	176.141
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	99.816	92.692
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	55,8	52,6
Immobilienportfolio³⁾			
		30.9.2013	31.12.2012
Anzahl der Immobilien	Anzahl	60	65
Marktwerte der Immobilien ⁴⁾	in Mio. €	211	213
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	17,9	17,9
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	18,9	18,9
Vermietungsstand	in %	95,0	94,4
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,5	5,7
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,5	8,4

1) 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Konzernanhang Nr. 11)

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

3) Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio

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

Weitere Kennzahlen

		30.9.2013	31.12.2012 ²⁾
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	9,01	8,33
EPRA NAV je Aktie	in €	9,63	9,28
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

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

die deutsche Konjunktur hat in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres leicht positiv tendiert. Für das Gesamtjahr erwarten die Experten unverändert ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, wobei sie für 2014 einen deutlichen Anstieg auf 1,8 % vorhersehen. Der Arbeitsmarkt war Ende September mit einer Arbeitslosenquote von 6,6 % in robuster Verfassung. Die Inflationsrate wird im Gesamtjahr 2013 voraussichtlich deutlich unter der Zwei-Prozent-Marke bleiben, dem mittelfristigen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank.

In diesem stabilen wirtschaftlichen Umfeld hat sich der Fair Value-Konzern in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres erfreulich positiv entwickelt. So konnte der Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios im Berichtszeitraum Fair Value-anteilig von 94,4 % wieder auf den langjährigen Durchschnitt von 95,0 % gesteigert werden. Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag zum 30. September 2013 mit 5,5 Jahren annähernd auf dem Stand von 5,7 Jahren zum Vorjahresende.

Der Konzernüberschuss zum 30. September 2013 fiel mit rund 5,3 Mio. € um mehr als 40 % höher aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (3,7 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war allerdings durch einen unterjährigen Bewertungsaufwand in Höhe von rund 1,0 Mio. € belastet, während sich im laufenden Geschäftsjahr positive Marktwertänderungen von Zinssicherungsgeschäften in etwa gleicher Höhe auswirkten.

Das um Veräußerungsergebnisse und Marktwertänderungen bereinigte Konzern- bzw. EPRA-Ergebnis (FFO) lag mit rund 3,7 Mio. € um 5 % unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €, was auf zwischenzeitlich erfolgte Objektveräußerungen zurückzuführen ist.

Zum 30. September 2013 summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 84,0 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie in den ersten neun Monaten 2013 um 8 % auf 9,01 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 52,6 % auf 55,8 % des unbeweglichen Vermögens. Der Anstieg des Konzern-Eigenkapitals resultiert aus den bereits realisierten Objektverkäufen zu Preisen, die über den zuletzt festgestellten Marktwerten lagen, sowie aus den verkaufsbedingten Sondertilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Durch die weiteren bereits kommunizierten Objektverkäufe und zukünftigen Änderungen im Beteiligungsbesitz wird sich das Fair Value-anteilige Mietvolumen ab 2014 um mehr als 20 % reduzieren. Die resultierenden Mindererlöse können jedoch unabhängig von etwaigen Re-Investitionen bereits durch zukünftige Einsparungen bei den Nettozinsaufwendungen kompensiert werden. Wir halten daher unsere FFO-Prognosen für das laufende Geschäftsjahr und für das Geschäftsjahr 2014 weiterhin aufrecht. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir unverändert mit einem bereinigten Konzernergebnis (FFO) von 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie. Die Prognose für das Geschäftsjahr 2014 sieht ein bereinigtes Konzernergebnis von 5,6 Mio. € bzw. 0,60 € je Aktie vor.

Angesichts dieser erfreulichen Entwicklung können wir unsere Prognose für die Dividende für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 von bisher 0,12 € je Aktie auf nunmehr 0,24 € je Aktie verdoppeln. Dies entspricht einer voraussichtlichen Erhöhung der Dividende von bisher geplanten rund 20 % der FFO auf rund 40 % der FFO je Aktie.

München, den 5. November 2013

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Im dritten Quartal konnte der deutsche Aktienmarkt an die guten Entwicklungen des zweiten Quartals anknüpfen. Der DAX erreichte kurz vor Quartalsende am 19. September mit 8.694 Punkten erneut ein Allzeithoch und schloss den Berichtszeitraum mit 8.594 Punkten und einem Plus von 7,7% ab. Immobilienaktien konnten ebenfalls zulegen.

Die Fair Value-Aktie bewegte sich im dritten Quartal – wie schon zu Jahresbeginn – überwiegend seitwärts. Sie schloss am 30. September 2013 bei 4,20 € und lag damit auf dem gleichen Niveau wie zum Abschluss des Vorquartals. Die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG erreichte damit zum Ende des dritten Quartals 39,5 Mio. €. Der bislang höchste Kurs im aktuellen Jahr wurde am 14. Februar mit 4,85 € erreicht, während der niedrigste Kurs mit 4,10 € ein halbes Jahr später am 13. und 14. August notiert wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres verlor die Fair Value-Aktie im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2012 von 4,55 € rund 7,7%.

Damit entwickelte sich der Kurs der Fair Value-Aktie schwächer als der Vergleichsindex DAX Subsector Real Estate, der rund 1,4% verlor. Der DAX legte im Berichtszeitraum um 12,9% zu.



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. September 2013

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. – 3. Quartal 2013 (XETRA)	4,85 €/4,10 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2013 (XETRA)	39,5 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

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

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

11. November 2013	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
3. April 2014	Geschäftsbericht 2013, Bilanzpressekonferenz, Frankfurt am Main
8. Mai 2014	Zwischenbericht 1. Quartal 2014
27. Mai 2014	Jahreshauptversammlung, München
7. August 2014	Halbjahresbericht 2014
Oktober 2014	Präsentation, Konferenz Immobilienaktie, Frankfurt am Main
6. November 2014	Zwischenbericht 1. - 3. Quartal 2014
24. - 26. November 2014	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen ist bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2012 von 94,4 % auf 95,0 % gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 30. September 2013 insgesamt 5,5 Jahre nach 5,7 Jahren am 31. Dezember 2012.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (125 Mio. €, 38 Objekte) und den Assoziierten Unternehmen (333 Mio. €, 22 Objekte) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. September 2013. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2012.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG zum 30. September 2013										Anteil Fair Value REIT-AG	
	Grundstücks- fläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt- mietfläche ²⁾ [m ²]	Vertrags- miete p. a. ³⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾²⁾ [T€]	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete ³⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾³⁾ [T€]	Vermietungs- stand ⁴⁾⁶⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ⁵⁾⁶⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten ⁶⁾⁷⁾ [%]	
Segment											
Direktinvestitionen	47.486	37.912	2.978	42.345	100,0	2.978	42.345	98,0	10,0	7,0	
Segment Tochter- unternehmen	151.368	115.660	7.211	82.300	58,1	4.178	47.798	91,5	4,2	8,7	
Summe Konzern	198.854	153.572	10.189	124.645	72,3	7.156	90.143	94,1	6,6	7,9	
Summe Assoziierte Unternehmen	337.795	257.303	30.736	333.170	36,2	10.773	120.615	95,6	4,7	8,9	
Gesamt Bestandsportfolio	536.649	410.875	40.925	457.815	46,0	17.929	210.758	95,0	5,5	8,5	

Erläuterungen

- 1) Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote
- 2) Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt, zum 31.12.2012
- 3) Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten
- 4) Kontrahierte Mieten / (kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)
- 5) Ertragsgewicht
- 6) (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote
- 7) Vertragsmieten zum 30.09.2013 in % der anteiligen Marktwerte

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Konjunktur tendierte im dritten Quartal 2013 aufwärts. Das verbesserte weltwirtschaftliche Umfeld und die abnehmende Unsicherheit im Zusammenhang mit der Eurokrise wirkten sich ebenso positiv aus wie die stabile Binnennachfrage durch steigende Beschäftigung und Löhne. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal um 0,7 % gestiegen war, wird für das dritte Quartal ein Plus von 0,3 % erwartet. Für das Gesamtjahr prognostiziert die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %.¹⁾

Unverändert in robuster Verfassung ist der deutsche Arbeitsmarkt. Zum Ende des dritten Quartals waren 2,85 Mio. Menschen als arbeitslos gemeldet. Das waren 61.000 mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Die Arbeitslosenquote betrug 6,6 %.²⁾ Die Inflationsrate schwächte sich im dritten Quartal etwas ab. Die Verbraucherpreise im September 2013 lagen 1,4 % höher als im Vorjahreszeitraum.³⁾

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Die stabile wirtschaftliche Entwicklung wirkte positiv auf den Büromarkt in den sieben deutschen Bürozentren⁴⁾, der seine Erholung im dritten Quartal fortsetzen konnte. Der Vermietungsumsatz in den ersten drei Quartalen lag lediglich 2 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 rund 2,2 Mio. m² angemietet. Während in Köln, Düsseldorf und Stuttgart zwischen 13 % und 36 % mehr Flächen vermietet wurden, lag der Umsatz in Frankfurt, München und Berlin zwischen 9 % und 18 % niedriger als in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Hamburg verzeichnete ein konstantes Ergebnis. Unverändert ist der Markt nach Angaben von Jones Lange LaSalle (JLL) mehr durch das fehlende Angebot moderner Flächen als durch eine mangelnde Nachfrage geprägt. Der Leerstand an den Top-Standorten ging um 2 % auf 7,49 Mio. m² zurück. Das entspricht einer über alle Städte gemittelten Leerstandsquote von 8,5 %. Die Spitzenmiete legte im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,5 % zu. Im dritten Quartal erhöhte sie sich in Frankfurt um 4,5 % auf 34,50 €/m² und in München um 3,3 % auf 31,50 €/m².⁵⁾

Einzelhandelsflächen Der Einzelhandelsvermietungsmarkt entwickelte sich im Berichtszeitraum weitgehend konstant. Im dritten Quartal wurden 126.500 m² Fläche vermittelt. Insgesamt summierte sich der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten damit auf 386.900 m², rund 10 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Dafür stieg die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge um 9 % auf 772. Die durchschnittliche Spitzenmiete in allen 183 untersuchten deutschen Städten legte um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu.⁶⁾

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt steuert nach Einschätzung von JLL auf das zweitbeste Ergebnis seit 2007 zu. In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 betrug das Transaktionsvolumen 19,1 Mrd. €. Das sind 28 % mehr als in den ersten drei Quartalen des Vorjahrs. Auf die sieben Top-Standorte entfielen dabei knapp 11,4 Mrd. €, also rund 60 % des investierten Kapitals. Spitzenreiter ist München mit 2,5 Mrd. €, gefolgt von Berlin und Frankfurt mit jeweils 2,3 Mrd. €. Die wichtigsten Asset-Klassen waren Büroimmobilien mit einem Anteil von 43 %, Handelsimmobilien mit 29 % und Logistik- und Industrieflächen mit 10 %. Stärkste Käufergruppen waren Asset- und Fonds-Manager mit einem Volumen von 3,4 Mrd. € sowie Spezialfonds mit 2,9 Mrd. €. ⁷⁾

1) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen.

2) Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im September.

3) Destatis: Verbraucherpreise September 2013.

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

5) JLL: Büromarktüberblick 3. Quartal 2013.

6) JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q3 2013.

7) JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q3 2013.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Im Vorjahresvergleich sind die Mieterträge des Fair Value-Konzerns in den ersten neun Monaten 2013 nach Objektverkäufen um 5 % gesunken. In Verbindung mit vermietungsbedingt höheren immobilienbezogenen Aufwendungen ergaben sich im Berichtszeitraum Nettomieteträge im Konzern, die mit 5,3 Mio. € um 18 % unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. € lagen. Die immobilienbezogenen Mehraufwendungen konnten jedoch durch reduzierte Nettozinsaufwendungen, die auch zu höheren Erträgen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen führten, kompensiert werden.

Das um Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag daher in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 4,0 Mio. € um rund 5 % unter dem Vorjahreswert von 4,2 Mio. €:

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA- Ergebnis bzw. FFO)	1.1.–30.9.2013				1.1.–30.9.2012 ¹⁾			
	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Erwerbs-, Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps		gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Erwerbs-, Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	
in T€								
Nettomieteträge	5.251	–	–	5.251	6.390	–	–	6.390
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.720	–	–	–1.720	–1.773	–	–	–1.773
Saldo sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	134	–	–	134	–86	–	–	–86
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	162	–162	–	–	23	–23	–	–
Bewertungsergebnis	–3	3	–	–	–662	662	–	–
Betriebsergebnis (EBIT)	3.824	–159	–	3.665	3.892	639	–	4.531
Beteiligungsergebnis	4.992	83	–1.158	3.917	4.010	40	–262	3.788
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	163	–163	–	–	–	–	–	–
Nettozinsaufwendungen	–2.782	–	10	–2.772	–3.559	–	379	–3.180
Ertragsteuern	–22	–	–	–22	–8	–	–	–8
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	6.175	–239	–1.148	4.788	4.335	679	117	5.131
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–877	22	43	–812	–656	–295	7	–944
Konzernüberschuss	5.298	–217	–1.105	3.976	3.679	384	124	4.187
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie (in €)	0,57	–	–	0,43	0,39	–	–	0,45

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012 ¹⁾	Veränderung	
			in T€	in %
Umsatzerlöse	9.401	9.935	– 534	– 5
Nettomietserträge	5.251	6.390	– 1.139	– 18
Allgemeine Verwaltungskosten	– 1.720	– 1.773	– 53	– 3
Sonst. Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	293	– 725	1.018	140
Betriebsergebnis (EBIT)	3.824	3.892	– 68	– 2
Beteiligungsergebnis	4.992	4.010	982	25
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	163	–	163	–
Nettozinsaufwand	– 2.782	– 3.559	– 777	– 22
Ertragsteuern	– 22	– 8	14	175
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	– 877	– 656	221	34
Konzernüberschuss	5.298	3.679	1.619	44

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Die Umsatzerlöse in Höhe von 9,4 Mio. € lagen um 0,5 Mio. € bzw. 5 % niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert aus reduzierten Mieterträgen und Nebenkostenumlagen, hauptsächlich infolge von Objektverkäufen. Die Nettomietserträge lagen mit 5,3 Mio. € um 1,1 Mio. € bzw. 18 % unter dem Vorjahreswert von 6,4 Mio. €. Neben den reduzierten Umsatzerlösen waren vermietungsbedingte Umbaukosten bei zwei Objekten im Besitz von Tochterunternehmen wesentliche Ursachen für die geringeren Nettomietserträge.

Das Betriebsergebnis lag demgegenüber nach höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und einem deutlich verbesserten Veräußerungs- und Bewertungsergebnis bei 3,8 Mio. € und rund 0,1 Mio. € bzw. 2 % unter dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. €.

Das Beteiligungsergebnis aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen belief sich auf 5,0 Mio. € und lag damit um 25 % über dem Vorjahreswert von 4,0 Mio. €. Die Verbesserung um 1,0 Mio. € resultiert fast ausschließlich aus der erfolgswirksamen Bewertung von Zinssicherungsgeschäften.

Der Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb von 0,2 Mio. € resultierte aus verschiedenen Zuerwerben von Anteilen an dem Tochterunternehmen BBV 06 sowie an den Assoziierten Unternehmen BBV 14 und IC 12 im sogenannten Zweitmarkt zu Kaufpreisen, die unter dem anteiligen Nettovermögenswert lagen. Der Nettozinsaufwand im Konzern lag aufgrund von tilgungs- und zinssatzbedingten Einsparungen mit 2,8 Mio. € um 0,8 Mio. € bzw. um 22 % unter dem Vorjahreswert von 3,6 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) konnte der Fair Value-Konzern die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2013 mit einem Konzernüberschuss von 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie (Vorjahr: 3,7 Mio. € bzw. 0,39 € je Aktie) abschließen.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summiert sich im Berichtszeitraum auf 2,8 Mio. € und liegt damit um 0,6 Mio. € bzw. um 27 % über dem Vorjahreswert von 2,2 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert resultiert im Wesentlichen aus den Veränderungen bei den Aktiva und Passiva, z.B. durch Vereinnahmung von Kaufpreisforderungen für im Vorjahr veräußerte Immobilien.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.783	2.200
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.758	2.341
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.156	-6.912
Veränderung der liquiden Mittel	385	-2.371
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	6.246	5.354

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte infolge des Abgangs von vier im laufenden Geschäftsjahr veräußerten Immobilien ein Mittelzufluss von insgesamt 2,2 Mio. €. Es handelt sich um drei Immobilien aus Direktbesitz (Boostedt, Helgoland und Norderstedt) und um eine Immobilie des Tochterunternehmens BBV06 (Emmerich). Dem Mittelzufluss stand im Wesentlichen eine werthaltige, vermietungsbedingte Investition in Pinneberg (Direktbesitz Fair Value) in Höhe von 0,4 Mio. € gegenüber.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 4,2 Mio. € (Vorjahr 6,9 Mio. €) ist ein Saldo aus Dividendenzahlung (0,9 Mio. €), Aufnahme von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 0,7 Mio. € sowie planmäßigen Rückzahlungen von Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 2,1 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von insgesamt 1,7 Mio. € nach Objektveräußerungen im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr. Darüber hinaus wurden Auszahlungen von insgesamt rund 0,1 Mio. € geleistet, die im Rahmen der Entkonsolidierung des ehemaligen Tochterunternehmens IC01 an Minderheitsgesellschafter erfolgten (91 T€) und ferner die Kaufpreiszahlung für den Erwerb einer Beteiligung im Zweitmarkt am Tochterunternehmen BBV06 betrafen (6 T€).

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 0,4 Mio. € auf 6,2 Mio. € erhöht (Vorjahreszeitraum: Rückgang um 2,4 Mio. € auf 5,4 Mio. €).

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2013 auf 187,1 Mio. € und lag somit leicht über dem Stand vom 31. Dezember 2012 (184,8 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 176,1 Mio. € entsprachen 94 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 95 %). Davon entfielen 122,3 Mio. € bzw. 69 % auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2012: 126,7 Mio. € bzw. 72 %). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit 53,7 Mio. € (31. Dezember 2012: 49,5 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 11,0 Mio. € (31. Dezember 2012: 8,5 Mio. €) umfassten mit 6,2 Mio. € bzw. 57 % liquide Mittel, mit 2,8 Mio. € bzw. 25 % zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (zwei Bürogebäude aus Direktbesitz in Kölln-Reisiek und in Uetersen sowie ein Einzelhandelsobjekt des Tochterunternehmens BBV06 in Altenberge) und mit insgesamt rund 2,0 Mio. € bzw. 18 % Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Passiva Das Vermögen war am 30. September 2013 zu 45 % durch Eigenkapital und zu 55 % durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 15,8 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, ergibt sich ein Eigenkapital von 99,8 Mio. €. Dies entspricht rund 54 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 50 %) bzw. 55,9 % des unbeweglichen Vermögens (31. Dezember 2012: 52,6 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns betragen am 30. September 2013 insgesamt 79,9 Mio. €. Dies entspricht 43 % der Bilanzsumme nach 45 % bzw. 83,0 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Davon waren 16 % bzw. 12,9 Mio. € (31. Dezember 2012: 16 % bzw. 13,1 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. September 2013 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 84,0 Mio. € gegenüber 77,7 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 9,01 € je Aktie nach 8,33 € am 31. Dezember 2012.

Bilanzieller NAV		
in T€	30.9.2013	31.12.2012 ¹⁾
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	125.054	126.672
„At equity“ bewertete Beteiligungen	53.718	49.469
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	1.978	881
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.793	-15.030
Finanzverbindlichkeiten	-79.857	-82.984
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.077	-1.346
Net Asset Value	84.023	77.662
Net Asset Value je Aktie (in €)	9,01	8,33

1) Anpassung der Vorjahreswerte gemäß Erläuterungen in den Konzernanhängen Nr. 2 und Nr. 11

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

EPRA-NAV		
in T€	30.9.2013	31.12.2012 ¹⁾
NAV gemäß Konzern-Bilanz	84.023	77.662
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.230	6.685
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-26	-52
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	597	2.265
EPRA-NAV	89.824	86.560
EPRA-NAV je Aktie (in €)	9,63	9,28

1) Anpassung der Vorjahreswerte gemäß Erläuterungen in den Konzernanhängen Nr. 2 und Nr. 11

Nachtragsbericht

Direktbesitz

Die Kaufpreise für die beiden veräußerten Objekte in Uetersen (1,90 Mio. €) und Kölln-Reisiek (0,21 Mio. €) wurden vereinbarungsgemäß bezahlt. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten war jeweils der 31. Oktober 2013.

Tochterunternehmen BBV06

Der Kaufpreis für die veräußerte Immobilie in Altenberge in Höhe von 0,82 Mio. € ging am 16. Oktober 2013 ein; zu diesem Zeitpunkt gingen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über.

Assoziiertes Unternehmen BBV14

Der Kaufpreis für die veräußerte Immobilie in Berlin, Carnotstraße in Höhe von 15,60 Mio. € wurde am 8. Oktober 2013 vollständig bezahlt; zu diesem Zeitpunkt gingen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Die Gesellschaft hat am 31. Oktober 2013 eine Ausschüttung in Höhe von rund 5,7 Mio. € beschlossen. Der auf die Fair Value REIT-AG entfallende Anteil daran beträgt rund 2,6 Mio. €.

Risikobericht

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

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

Chancen- und Prognosebericht

Die Entwicklung in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres verlief insgesamt im Rahmen der Erwartungen und damit sehr erfreulich. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios konnte leicht auf 95,0 % erhöht werden (31. Dezember 2012: 94,4 %) und liegt wieder auf dem langjährigen Durchschnitt.

Die im laufenden Geschäftsjahr bereits kontrahierten Objektveräußerungen von insgesamt rund 6 % des Fair Value-anteiligen Immobilienportfolios erfolgten zu Preisen, die insgesamt um 5 % über dem Gutachterwert per 31. Dezember 2012 lagen. Unter Einbeziehung der zum Jahresende 2013 wirksamen Kündigung der rund 25%-igen Beteiligung am Assoziierten Unternehmen BBV9 gegen Abfindung zum Verkehrswert wird sich das anteilige Immobilienportfolio um rund 39 Mio. € bzw. 18 % gegenüber dem Vorjahr reduzieren. Dieser Rückgang des Gesamtportfolios betrifft zu rund 90% Immobilien aus Beteiligungen, an denen die Fair Value REIT-AG keine Stimmrechtsmehrheit hält.

Das Fair Value-anteilige Mietvolumen wird sich ab dem Jahr 2014 um voraussichtlich 22 % mindern. Die im laufenden Geschäftsjahr sukzessive entstehenden und im kommenden Geschäftsjahr absehbaren Mindererlöse können jedoch durch Einsparungen bei den Nettozinsaufwendungen kompensiert werden.

Bekräftigung der FFO-Prognosen für 2013 und 2014

Aufgrund des vorliegenden Konzern-Zwischenabschlusses bekräftigt der Vorstand daher die bestehende Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2013. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2013 von 5,3 Mio. € vor, was 0,57 € je Aktie entspricht. Auch an der Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2014, die ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) 5,6 Mio. € bzw. 0,60 € je Aktie vorsieht, hält der Vorstand fest.

Verdoppelung der Dividendenprognose

Die bereits umgesetzten bzw. anstehenden Veränderungen im Immobilien- und Beteiligungsportfolio haben positive Auswirkung auf die handelsrechtlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG im Jahr 2013 und auch in den Folgejahren. Vor diesem Hintergrund erhöht der Vorstand die Dividenden-Prognose für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 von bisher 0,12 € je Aktie bzw. rund 20 % der bereinigten IFRS-Konzernergebnisse (FFO) je Aktie um 100 % auf rund 40 % der FFO je Aktie.

Der Vorstand plant, die zukünftigen Ausschüttungsquoten in % der FFO durch fortgesetzte Strukturverbesserungen des bestehenden Portfolios und durch Skaleneffekte im Zusammenhang mit dem unverändert angestrebten Wachstum der Eigenkapitalbasis weiter zu steigern.

München, 4. November 2013

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30.9.2013	31.12.2012 ¹⁾
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	116	143
Sachanlagen		5	4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	122.290	126.672
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	53.718	49.469
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		10	6
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		176.139	176.294
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	2.764	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		927	1.398
Ertragsteuerforderungen		45	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		1.027	1.222
Liquide Mittel		6.246	5.861
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		11.009	8.546
Aktiva, gesamt		187.148	184.840
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	–4.416	–6.411
Verlustvortrag		–4.364	–8.730
Eigene Anteile		–398	–398
Eigenkapital, gesamt		84.023	77.662
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		15.793	15.030
Finanzverbindlichkeiten	8	67.002	69.873
Derivative Finanzinstrumente		5.230	6.685
Sonstige Verbindlichkeiten		78	90
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		88.103	91.678
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		265	268
Finanzverbindlichkeiten	8	12.855	13.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		903	865
Sonstige Verbindlichkeiten		999	1.256
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		15.022	15.500
Passiva, gesamt		187.148	184.840

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung					
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.9. 2013	1.1.–30.9. 2012 ¹⁾	1.7.–30.9. 2013	1.7.–30.9. 2012 ¹⁾
Mieterträge		7.739	8.183	2.519	2.775
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.662	1.752	670	713
Erbbauszinsen		-4	-3	—	—
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-4.146	-3.542	-1.325	-1.276
Nettomietserträge		5.251	6.390	1.864	2.212
Allgemeine Verwaltungskosten	9	-1.720	-1.773	-552	-579
Sonstige betriebliche Erträge		135	73	-69	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1	-159	—	-117
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		134	-86	-69	-112
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		2.282	2.905	780	1.691
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-2.120	-2.882	-725	-1.669
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	4	162	23	55	22
Bewertungsgewinne		—	—	—	—
Bewertungsverluste		-3	-662	88	349
Bewertungsergebnis	4	-3	-662	88	349
Betriebsergebnis (EBIT)		3.824	3.892	1.386	1.892
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	5	4.992	4.010	1.584	1.426
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb		163	—	—	—
Zinserträge		5	28	2	10
Zinsaufwendungen	10	-2.787	-3.587	-953	-1.245
Ergebnis vor Steuern		6.197	4.343	2.019	2.083
Ertragsteuern		-22	-8	—	-8
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		6.175	4.335	2.019	2.075
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-877	-656	-243	-307
Konzernüberschuss		5.298	3.679	1.776	1.768
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)		0,57	0,39	0,19	0,19

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	5.298	3.679
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+) / Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	1.465	-298
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-) / Verluste (+)	-17	32
Gewinne (+) / Verluste (-) aus Cash Flow Hedges Assoziierter Unternehmen	513	104
Sonstiges Ergebnis, gesamt	1.961	-162
Gesamtüberschuss	7.259	3.517

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage ¹⁾	Gesamt
Stand am 1. Januar 2012	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.480	-8.851	77.472
Dividende	–	–	–	–	–	-748	-748
Ergebnisneutrale Anpassung	–	–	–	–	–	4	4
Gesamtüberschuss ¹⁾	–	–	–	–	-217	3.679	3.462
Stand am 30. September 2012¹⁾	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.697	-5.916	80.190
Stand am 1. Januar 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.411	-8.730	77.662
Dividende	–	–	–	–	–	-932	-932
Hedge Accounting	–	–	–	–	1.995	–	1.995
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	5.298	5.298
Stand am 30. September 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-4.416	-4.364	84.023

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	5.298	3.679
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	20	16
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	26	30
Gewinne (-) / Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-162	-23
Bewertungsergebnis	–	650
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-4.992	-4.010
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.749	2.019
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	-163	–
Verlust- (+) / Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	877	656
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–	-563
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	10	380
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-) / Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	471	-192
Zunahme (-) / Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	191	46
Abnahme (-) / Zunahme (+) von Rückstellungen	-3	-7
Abnahme (-) / Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38	-309
Abnahme (-) / Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-577	-172
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.783	2.200
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen	-22	–
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-409	-468
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.189	2.809
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	1.758	2.341
Dividendenausschüttung	-932	-746
Aufnahme von Finanzschulden	700	–
Rückzahlung von Finanzschulden	-3.827	-6.166
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-97	–
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.156	-6.912
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	385	-2.371
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	6.246	5.354
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	5	28
Zinsausgaben	2.787	3.587

1) Konzernüberschuss 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007.

Aufgrund der Beteiligung an insgesamt 11 (im Vorjahr: 12) geschlossenen Immobilienfonds sowie sechs weiteren Gesellschaften ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlagen der Erstellung Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („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 Quartalsabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Es werden die gleichen Konsolidierungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 verändert. In der Berichtsperiode wurde die Liquidation der IC Fonds & Co. München Karlsfeld KG, München („IC01“) durch vereinbarungsgemäße Schlusszahlung des Liquidators IC Immobilien Service GmbH auf Basis der Liquidationsbilanz zum 31. Dezember 2012 abgeschlossen. Die Liquidation hatte keine Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, wie die folgende Tabelle über den Gewinn bzw. Verlust aus der Entkonsolidierung zeigt:

Identifizierbare Vermögenswerte und Schulden IC01	
in T€	Buchwert
Forderungen aus Lieferung und Leistung	114
Sonstige Vermögenswerte	19
Liquide Mittel	248
Rückstellungen	11
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	115
Sonstige Verbindlichkeiten	47
Beizulegender Zeitwert des Nettovermögens	208
Liquidationserlös der Fair Value REIT-AG	117
Anteil Minderheitsgesellschafter	91
Liquidationserlös gesamt	208
Ergebnis aus der Entkonsolidierung	–

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

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

Das Nettovermögen zum 31. Dezember 2012 enthält gemäß IAS 8 eine Fehlerkorrektur der Anteile von Minderheitsgesellschaftern, die sich aus der Neuberechnung des prozentualen Anteils der Minderheitsgesellschafter bei den Tochterunternehmen IC07, BBV03, BBV06 zum 31.12.2012 ergibt. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter reduzierte sich demnach um T€ 269 auf T€ 15.030. Gleichzeitig erhöhte sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2012 um T€ 269 auf T€ 77.662.

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtsquartal wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 27 auf T€ 116 vorgenommen.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2013	49.147	113.515	162.662
Abgänge – Veräußerungen	–1.406	–1.400	–2.806
Umgliederungen	–2.431	–1.485	–3.916
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	409	3	412
Stand am 30. September 2013	45.719	110.633	156.352
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2013	–5.435	–30.555	–35.990
Umgliederungen	437	715	1.152
Abwertungen	–	–3	–3
Abgänge – Veräußerungen	39	740	779
Stand am 30. September 2013	–4.959	–29.103	–34.062
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2013	43.712	82.960	126.672
Stand am 30. September 2013	40.760	81.530	122.290

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, zum 31. Dezember 2012 ermittelten Werte übernommen. Aufgrund der Nutzungsänderung der Immobilie Damm 49 in Pinneberg („Direktbesitz“) von Büroflächen in ein Gesundheitszentrum fielen bis zur Übergabe der Mietflächen zum Ablauf des 30. September 2013 Umbaukosten in Höhe von T€ 409 an. Diese Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der nachhaltigen Anschlussvermietung und der daraus resultierenden höheren Mieterträge der Immobilie als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2012 in entsprechendem Umfang abweicht. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt drei Objekte aus dem Direktbesitz (Objekte Boostedt, Helgoland und Norderstedt) für insgesamt T€ 1.532 veräußert. Es entstanden Veräußerungskosten in Höhe von insgesamt T€ 57. Daneben wurde durch das Tochterunternehmen BBV06 ein Einzelhandelsgebäude in Emmerich für T€ 750 veräußert. Es fielen Veräußerungskosten in Höhe von T€ 36 an. Eine ergebnisneutrale Umgliederung (T€ 185) betrifft eine Sanierungsmaßnahme im BBV06, die bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführt und im Wertgutachten vom 31. Dezember 2012 bereits berücksichtigt wurde.

Daneben wurden zwei Bürogebäude in Uetersen und Kölln-Reisiek aus dem Direktbesitz mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von insgesamt € 1.994, beim Tochterunternehmen BBV06 ein Einzelhandelsobjekt in Altenberge mit einem Beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 770 in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgliedert.

(5) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital							
Stand am 1. Januar 2013	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641
Zugänge (Anschaffungskosten)	308	–	–	–	–	22	330
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	148	–	–	–	–	15	163
Entnahmen	–	–216	–	–511	–	–1.022	–1.749
Ergebnisanteile	–7	550	19	2.087	1.111	1.232	4.992
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	513	–	513
Stand am 30. September 2013	2.944	7.424	132	12.658	14.515	19.217	56.890
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2013 / 30. September 2013	–118	–377	–49	–431	–1.086	–1.111	–3.172
Buchwerte							
Stand am 1. Januar 2013	2.377	6.713	64	10.651	11.805	17.859	49.469
Stand am 30. September 2013	2.826	7.047	83	12.227	13.429	18.106	53.718

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2012 um insgesamt T€ 4.249 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 4.992 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 513 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 1.749. Zudem führte der Erwerb von Anteilen an den Assoziierten Unternehmen BBV14 und IC12 zu Anschaffungskosten in Höhe von T€ 22 bzw. T€ 308 zu einem Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb von insgesamt T€ 163. Die Beteiligungsquoten erhöhten sich damit im Berichtszeitraum auf 45,21 % bei BBV14 (zuvor 45,12 %) und auf 48,43 % bei IC12 (zuvor 40,95 %). Die Wertberichtigung resultiert aus dem Barwert von Gesellschaftskosten, die bei der Marktwertermittlung der Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Zu näheren Angaben bezüglich der Wertdifferenz verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 81 im Geschäftsbericht 2012.

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

in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	48,43 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,44 %	45,21 %	
Sachanlagen	—	—	—	—	1	—	1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.763	13.912	608	26.972	37.075	31.611	113.941
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	6.917	6.917
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59	117	3	17	155	154	505
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12	8	—	9	111	268	408
Liquide Mittel	189	554	3	2.584	1.166	1.243	5.739
Rückstellungen	–5	–6	–2	–1	–11	–17	–42
Finanzverbindlichkeiten	–1.007	–7.080	–467	–16.579	–23.464	–20.384	–68.981
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	–256	–180	–161	–597
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–19	–17	–8	–54	–184	–111	–393
Sonstige Verbindlichkeiten	–48	–64	–5	–34	–154	–303	–608
Nettovermögen zum 30. September 2013	2.944	7.424	132	12.658	14.515	19.217	56.890

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2013

lang	–974	–4.174	–440	–15.925	–13.839	–19.878	–55.230
kurz	–33	–2.906	–27	–654	–9.625	–506	–13.751
Finanzverbindlichkeiten gesamt	–1.007	–7.080	–467	–16.579	–23.464	–20.384	–68.981

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

in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,95 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.183	13.912	608	26.972	38.100	38.450	121.225
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54	62	3	23	95	212	449
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2	21	—	3	—	203	229
Liquide Mittel	197	646	7	2.849	905	1.720	6.324
Rückstellungen	–4	–6	–3	–10	–12	–14	–49
Finanzverbindlichkeiten	–873	–7.328	–486	–17.070	–25.151	–20.864	–71.772
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	–1.301	–750	–214	–2.265
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–29	–63	–8	–68	–116	–128	–412
Sonstige Verbindlichkeiten	–35	–154	–8	–316	–180	–395	–1.088
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012

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

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2013							
in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	48,43 %	39,08 %	41,39 %	25,17 %	38,44 %	45,21 %	
Mieterträge	166	852	67	2.215	2.651	2.177	8.128
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	85	80	6	23	605	537	1.336
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-218	-164	-27	-173	-1.013	-1.024	-2.619
Nettommieterträge	33	768	46	2.065	2.243	1.690	6.845
Allgemeine Verwaltungskosten	-15	-47	-10	-142	-117	-176	-507
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	3	6	1	1	5	42	58
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	63	–	63
Bewertungsergebnis	–	-4	–	–	–	-80	-84
Betriebsergebnis (EBIT)	21	723	37	1.924	2.194	1.476	6.375
Nettozinsaufwand	-28	-173	-18	-880	-1.142	-298	-2.539
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	1.045	59	54	1.158
Finanzergebnis	-28	-173	-18	165	-1.083	-244	-1.381
Ertragsteuern	–	–	–	-2	–	–	-2
Wirtschaftliches Ergebnis	-7	550	19	2.087	1.111	1.232	4.992

Durch Zuerwerb von Gesellschaftsanteilen an BBV14 auf dem Zweitmarkt erhöhte sich die Beteiligung der Fair Value REIT-AG ab 01. Juli 2013 auf 45,21 %. Ferner konnten durch Zuerwerb im Zweitmarkt zum 30. September 2013 weitere Anteile an IC12 erworben werden, wodurch sich die Anteilsquote auf 48,43 % erhöhte.

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2012							
in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Mieterträge	117	829	67	2.220	2.822	2.172	8.227
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	71	68	-1	23	201	451	813
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-219	-171	-25	-130	-635	-798	-1.978
Nettommieterträge	-31	726	41	2.113	2.388	1.825	7.062
Allgemeine Verwaltungskosten	-13	-37	-7	-79	-117	-163	-416
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-12	-4	–	26	2	3	15
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	–	–	–	–	–	-40	-40
Betriebsergebnis (EBIT)	-56	685	34	2.060	2.273	1.625	6.621
Nettozinsaufwand	-26	-304	-20	-893	-1.040	-441	-2.724
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	194	-78	–	116
Finanzergebnis	-26	-304	-20	-699	-1.118	-441	-2.608
Ertragsteuern	–	–	–	-3	–	–	-3
Wirtschaftliches Ergebnis	-82	381	14	1.358	1.155	1.184	4.010

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30.09.2013	31.12.2012
Bürogebäude („FVAG“) in Uetersen	1.810	—
Bürogebäude („FVAG“) in Kölln-Reisiek	184	—
Einzelhandelsobjekt ("BBV 06") in Altenberge	770	—
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	2.764	—

Die Zugänge betreffen zwei Bürogebäude aus dem Direktbesitz der Fair Value REIT-AG (FVAG). Die Kaufpreise der Objekte in Uetersen und Kölln-Reisiek liegen mit insgesamt T€ 2.105 über den beizulegenden Zeitwerten der Objekte in Höhe von T€ 1.994. Der 1. November 2013 ist gemäß Vereinbarung als Stichtag für den Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten für beide Objekte vorgesehen. Bei dem Tochterunternehmen BBV06 wurde ein Einzelhandelsobjekt in Altenberge zu einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 770 umgegliedert. Der Veräußerungspreis für dieses Objekt beträgt T€ 815. Der Besitz, Nutzungen und Lasten für dieses Objekt ist gegen Kaufpreiszahlung am 16. Oktober 2013 auf den Erwerber übergegangen.

(7) Wertänderungsrücklage

In der aktuell das Eigenkapital mindernden Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „Hedge Accounting“ erfüllen. Im Berichtszeitraum reduzierte sich die Wertänderungsrücklage per Saldo um T€ 1.995. Der Anteil des Konzerns reduzierte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaften um T€ 1.482. Ferner ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 513 aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(8) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 79.857 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um T€ 3.127 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.083 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 1.744. Davon entfallen T€ 502 auf Objektverkäufe des Vorjahres (Bönningstedt und Ellerau) und T€ 492 auf Objektverkäufe in Helgoland und Boostedt bei der Fair Value REIT-AG. Beim Tochterunternehmen BBV06 wurden T€ 750 anlässlich der Objektveräußerung in Emmerich außerplanmäßig getilgt. Ferner hat die Fair Value REIT-AG aus der ihr gewährten Kreditlinie einen Teilbetrag von T€ 700 in Anspruch genommen. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um T€ 256 auf T€ 12.855.

(9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012
Personalkosten	381	354
Bürokosten	37	35
Reise- und Kfz-Kosten	23	32
Rechnungswesen	100	103
Börsennotierung, Aktienbetreuung, Research	95	67
Hauptversammlung	47	50
Geschäftsbericht	99	78
Veranstaltungen	23	15
Wertgutachten	25	87
Rechts- und Beratungskosten	156	222
Prüfungskosten	114	135
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	47	52
Fondsverwaltung	247	232
Treuhandgebühren	77	87
Abschreibungen	29	27
Übrige	72	41
Nicht abziehbare Vorsteuer	148	156
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.720	1.773

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.222 (71 %), im Vorjahr T€ 1.292 (73 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 498 (29 %), im Vorjahr T€ 481 (27 %).

(10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-10	-379
Sonstige Zinsaufwendungen	-2.777	-3.208
Zinsaufwendungen, gesamt	-2.787	-3.587

Die Zinsaufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 10. Von den sonstigen Zinsaufwendungen wurden T€ 2.663 für Darlehen und Swaps aufgewendet. Die verbleibenden T€ 114 betreffen Bereitstellungsgebühren, die Auflösung von Abgrenzungen für Bearbeitungsgebühren und Aufwendungen aus der Marktbewertung eines Darlehens.

(11) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–30.9.2013		1.1.–30.9.2012 ¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	2.712	1.984	2.796	2.116
Tochterunternehmen	6.689	2.883	7.139	4.274
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	9.401	4.867	9.935	6.390
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–1.043	–	–2.498
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	–	4.992	–	4.010
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb	–	163	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–	–2.782	–	–3.559
Ertragsteuern	–	–22	–	–8
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–877	–	–656
Konzernüberschuss	–	5.298	–	3.679

- 1) Die Segmentergebnisse des Vorjahr wurden bei einem Tochterunternehmen („IC03“) um T€ 146 vermindert. Hintergrund ist, dass eine Mietvorauszahlung über 25 Jahre für die Nutzung der Dachflächen zum Betrieb einer Photovoltaikanlage in Höhe von T€ 150, die im Rahmen des Konzernjahresabschlusses 2012 in Höhe von T€ 144 abgegrenzt wurde. Dementsprechend betragen die Erlöse aus der Abstandszahlung im Vorjahreszeitraum T€ 4.

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2013 ¹⁾									
in T€	FV AG	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen			Gesamt	Überleitung	Konzern
		IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Mieterträge	2.252	441	421	1.369	440	2.816	5.487	—	7.739
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	460	155	146	393	78	430	1.202	—	1.662
Segmentumsätze	2.712	596	567	1.762	518	3.246	6.689	—	9.401
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	-4	-4	—	-4
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-723	-266	-836	-630	-500	-1.191	-3.423	—	-4.146
Nettommieterträge	1.989	330	-269	1.132	18	2.051	3.262	—	5.251
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-136	-31	-31	-79	-115	-223	-479	—	-615
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	23	3	2	10	10	24	49	—	72
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	108	—	—	—	—	54	54	—	162
Bewertungsverluste	—	—	-3	—	—	—	-3	—	-3
Segmentergebnis	1.984	302	-301	1.063	-87	1.906	2.883	—	4.867
Zentrale Verwaltungskosten	-1.086	—	—	—	—	—	—	-19	-1.105
Sonstige Aufwendungen	—	—	—	—	—	—	—	62	62
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.749	—	—	—	—	—	—	3.243	4.992
Übriges Beteiligungsergebnis	-1.358	—	—	—	—	—	—	1.358	—
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb	—	—	—	—	—	—	—	163	163
Nettozinsaufwand	-1.725	-43	-56	-360	1	-600	-1.058	1	-2.782
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	-877	-877
Ertragsteuern	-22	—	—	—	—	—	—	—	-22
Konzernüberschuss	-458	259	-357	703	-86	1.306	1.825	3.931	5.298

1) Das ehemalige Tochterunternehmen IC01 wurde nach Abschluss der Liquidation im 3. Quartal 2013 entkonsolidiert (siehe Konzernanhang Nr. 2)

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2012 ¹⁾

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen							Überlei- tung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
Mieterträge	2.445	77	430	337	1.336	511	3.009	5.700	—	8.145
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	351	64	121	191	428	83	552	1.439	—	1.790
Segmentumsätze	2.796	141	551	528	1.764	594	3.561	7.139	—	9.935
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-3	-3	—	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-680	8	-396	-327	-874	-169	-1.104	-2.862	—	-3.542
Nettomietserträge	2.116	149	155	201	890	425	2.454	4.274	—	6.390
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-65	-26	-24	-26	-66	-110	-220	-472	-9	-546
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	16	-97	-12	-3	—	5	-17	-124	22	-86
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	34	—	—	—	—	—	-11	-11	—	23
Bewertungsverluste	—	-650	—	—	-12	—	—	-662	—	-662
Segmentergebnis	2.101	-624	119	172	812	320	2.206	3.005	13	5.119
Zentrale Verwaltungskosten	-1.227	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.227
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.793	—	—	—	—	—	—	—	2.217	4.010
Übriges Beteiligungsergebnis	131	—	—	—	—	—	—	—	-131	—
Nettozinsaufwand	-2.064	-27	-62	-41	-420	2	-948	-1.496	1	-3.559
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-656	-656
Ertragsteuern	—	—	—	—	—	—	—	—	-8	-8
Konzernüberschuss	734	-651	57	131	392	322	1.258	1.509	1.436	3.679

1) Konzernüberschuss 1. - 3. Quartal 2012 angepasst gemäß Erläuterung im Konzernanhang Nr. 11

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

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. September 2013 ¹⁾									
in T€	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen				Gesamt	Überleitung	Konzern
	FV AG	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6	—	—	—	—	—	—	115	121
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	40.760	6.010	7.920	19.170	6.630	42.570	82.300	—	123.060
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.994	—	—	—	—	—	—	—	1.994
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	350	159	130	44	20	212	565	12	927
Ertragsteuerforderungen	36	—	—	—	—	—	—	9	45
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	909	7	2	2	41	76	128	—	1.037
Liquide Mittel	398	236	511	658	973	3.384	5.762	86	6.246
Zwischensumme Segmentvermögen	44.453	6.412	8.563	19.874	7.664	46.242	88.755	222	133.430
Anteile an Tochterunternehmen	28.432	—	—	—	—	—	—	-28.432	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.153	—	—	—	—	—	—	6.565	53.718
Vermögenswerte, gesamt	120.038	6.412	8.563	19.874	7.664	46.242	88.755	-21.645	187.148
Rückstellungen	-184	-6	-9	-14	-15	-31	-75	-6	-265
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-138	-36	-135	-64	-71	-459	-765	—	-903
Sonstige Verbindlichkeiten	-546	-171	-118	-168	-35	-25	-517	-14	-1.077
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-868	-213	-262	-246	-121	-515	-1.357	-20	-2.245
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	-15.793	-15.793
Finanzverbindlichkeiten	-32.684	-3.080	-1.379	-16.481	—	-26.429	-47.369	196	-79.857
Derivative Finanzinstrumente	-5.170	—	—	—	—	-60	-60	—	-5.230
Verbindlichkeiten, gesamt	-38.722	-3.293	-1.641	-16.727	-121	-27.004	-48.786	-15.617	-103.125
Nettovermögen zum 30. September 2013	81.316	3.119	6.922	3.147	7.543	19.238	39.969	-37.262	84.023

1) Das ehemalige Tochterunternehmen IC01 wurde nach Abschluss der Liquidation im 3. Quartal 2013 entkonsolidiert (siehe Konzernanhang Nr. 2)

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2013

lang	-31.661	-2.904	—	-13.571	—	-18.866	-35.341	—	-67.002
kurz	-1.023	-176	-1.379	-2.910	—	-7.563	-12.028	196	-12.855
Finanzverbindlichkeiten	-32.684	-3.080	-1.379	-16.481	—	-26.429	-47.369	196	-79.857

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2012 ¹⁾

in T€	Direkt-	Tochterunternehmen							Überlei-	Konzern
	investi-	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
	FV AG									
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	—	—	—	—	—	—	—	142	147
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	0	6.010	7.920	19.170	6.630	43.230	82.960	—	126.672
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399	115	166	186	116	16	400	999	—	1.398
Ertragsteuerforderungen	46	—	—	—	—	—	—	—	19	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	744	23	9	—	97	41	374	544	–60	1.228
Liquide Mittel	998	246	60	870	207	1.061	2.360	4.804	59	5.861
Zwischensumme Segmentvermögen	45.904	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	160	135.371
Anteile an Tochterunternehmen	29.901	—	—	—	—	—	—	—	–29.901	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	2.634	49.469
Vermögenswerte, gesamt	122.640	384	6.245	8.976	19.590	7.748	46.364	89.307	–27.107	184.840
Rückstellungen	–167	–11	–9	–8	–13	–14	–37	–92	–9	–268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–323	–119	–14	–25	–119	–84	–181	–542	—	–865
Sonstige Verbindlichkeiten	–650	–46	–162	–100	–85	–21	–267	–681	–15	–1.346
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–1.140	–176	–185	–133	–217	–119	–485	–1.315	–24	–2.479
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	–15.030	–15.030
Finanzverbindlichkeiten	–33.734	—	–3.200	–1.564	–16.929	—	–27.787	–49.480	230	–82.984
Derivative Finanzinstrumente	–6.564	—	—	—	—	—	–121	–121	—	–6.685
Verbindlichkeiten, gesamt	–41.438	–176	–3.385	–1.697	–17.146	–119	–28.393	–50.916	–14.824	–107.178
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	81.202	208	2.860	7.279	2.444	7.629	17.971	38.391	–41.931	77.662

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

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012

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

(12) Beziehungen mit nahestehenden Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC Immobilien Gruppe		
in T€	1.1.–30.9.2013	1.1.–30.9.2012
Forderungen		
Übrige	7	–
Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	–13	–7
Leistungsverbindlichkeiten	–	–37
	–6	–44

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, 4. November 2013

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Versicherung des gesetzlichen Vertreters Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzernabschluss 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, 4. November 2013

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Impressum

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

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

Datum der Herausgabe: 7. November 2013

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

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