

Zwischenbericht 1. Quartal 2013

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage		1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012¹⁾
Mieterträge	in T€	2.458	2.731
Nettovermietungsergebnis	in T€	1.230	1.965
EBIT	in T€	815	1.314
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	1.669	1.418
Konzernüberschuss	in T€	1.620	1.210
Ergebnis je Aktie	in €	0,17	0,13
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	1.448	1.275
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,16	0,14
Vermögens- und Kapitalstruktur		31.3.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	in T€	177.443	176.294
Kurzfristiges Vermögen	in T€	7.399	8.546
Bilanzsumme	in T€	184.842	184.840
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	79.776	77.393
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	43,2	41,9
Unbewegliches Vermögen	in T€	177.984	176.141
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	94.883	92.692
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	53,3	52,6
Immobilienportfolio²⁾		31.3.2013	31.12.2012
Anzahl der Immobilien	Anzahl	65	65
Marktwerte der Immobilien ³⁾	in Mio. €	213	213
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	18,1	17,9
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	19,0	18,9
Vermietungsstand	in %	95,0	94,4
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,8	5,7
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,5	8,4

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

²⁾ Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio. Nähere Informationen im Geschäftsbericht 2012 auf den Seiten 124 bis 129.

³⁾ Gemäß Marktbewertung zum 31. Dezember 2012 bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio.

Weitere Kennzahlen			
		31.3.2013	31.12.2012
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,55	8,30
EPRA NAV je Aktie	in €	9,40	9,25
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

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

die deutsche Wirtschaft hat in den ersten drei Monaten des Jahres 2013 nach ihrem Einbruch im Schlussquartal des Jahres 2012 wieder Fahrt aufgenommen und im Vorjahresvergleich um 0,5 % zugelegt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist unverändert auf niedrigem Niveau von 7,3 % und die Inflationsrate lag im März mit 1,4 % deutlich unter der kritischen Zwei-Prozent-Marke.

Ungeachtet der soliden Basis in Deutschland ist jedoch eine rezessive Gesamtentwicklung in Europa festzustellen. Die Europäische Zentralbank hat daher in ihrer Sitzung am 2. Mai 2013 den Leitzinssatz nochmals um 25 Basispunkte gesenkt, der nun mit 0,5 % p.a. den niedrigsten Stand aller Zeiten erreicht hat und die Kreditversorgung der europäischen Wirtschaft ankurbeln soll.

Vor diesem Hintergrund hat die Fair Value REIT-AG mit ihrer Entwicklung im ersten Quartal 2013 eine sehr gute Basis für das Gesamtjahr 2013 gelegt. So konnte der Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios im Berichtszeitraum Fair-Value-anteilig von 94,4 % auf 95,0 % gesteigert werden. Auch die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag zum 31. März 2013 mit 5,8 Jahren leicht über dem Stand von 5,7 Jahren zum Vorjahresende.

Im ersten Quartal 2013 haben wir einen Konzernüberschuss von 1,62 Mio. € erzielt. Das entspricht einer Steigerung um 34 % gegenüber dem Vorjahreswert von 1,21 Mio. €, die vor allem auf geringere Nettozinsaufwendungen im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen zurückzuführen ist. Das um Marktveränderungen bereinigte Konzern- bzw. FFO-Ergebnis lag im ersten Quartal 2013 mit 1,45 Mio. € um 13 % über dem Vorjahreswert von 1,28 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 79,8 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie im ersten Quartal 2013 um 3 % auf 8,55 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 52,6 % auf 53,3 % des unbeweglichen Vermögens. Die im Nachtragsbericht näher erläuterten Abverkäufe von drei Immobilien entsprechen unserer Strategie, im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements kleinere Objekte zu veräußern. Die erzielten Verkaufspreise lagen deutlich über den Buchwerten und belegen die Werthaltigkeit unseres Immobilienportfolios.

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

München, den 7. Mai 2013

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

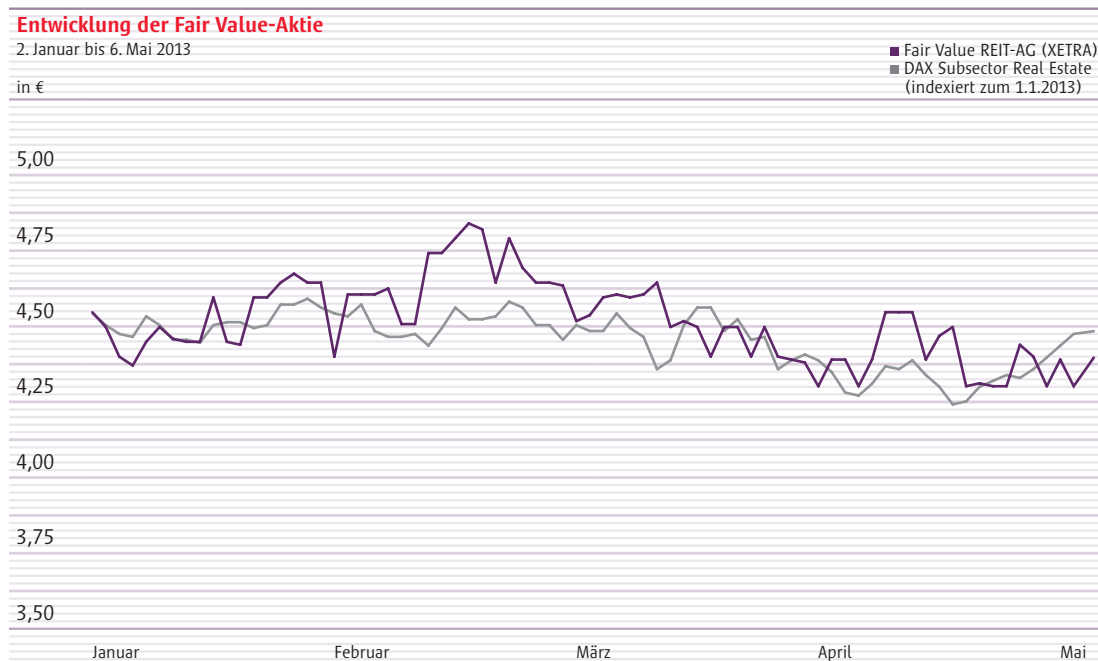
Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Die europäischen Aktienmärkte entwickelten sich im ersten Quartal 2013 eher schwach. Auch der Kurs der Fair Value-Aktie gab nach einem Anstieg zu Beginn des Quartals insgesamt leicht nach.

Der Xetra-Schlusskurs der Fair Value-Aktie lag zum Jahresende 2012 bei 4,55 €. Am letzten Börsenhandeltag des Berichtsquartals, dem 28. März 2013, notierte die Aktie bei 4,39 €. Zu diesem Zeitpunkt betrug die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG 41,3 Mio. €. In der Tendenz bewegte sich der Kurs bis Mitte Februar nach oben und erreichte zwischenzeitlich ein Hoch von 4,85 €. In der zweiten Hälfte des Quartals ging der Kurs jedoch wieder auf sein Ausgangsniveau zurück und schloss das Quartal insgesamt mit einem Rückgang um 3,5 % ab.

Damit entwickelte sich die Fair Value-Aktie im ersten Quartal 2013 ähnlich wie der Vergleichsindex DAX Subsector Real Estate, der 2,9 % verlor. Der DAX konnte in diesem Zeitraum 2,4 % dazugewinnen.



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 31. März 2013

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	AOMW97/DE000AOMW975
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. Quartal 2013 (XETRA)	4,85 € / 4,37 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2013 (XETRA)	41,3 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

16. Mai 2013	Jahreshauptversammlung, München
8. August 2013	Halbjahresbericht 2013
7. November 2013	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2013
11. November 2013	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen ist bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2012 von 94,4 % auf 95,0 % gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 31. März 2013 insgesamt 5,8 Jahre nach 5,7 Jahren am 31. Dezember 2012.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (127 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (336 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 31. März 2013. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2012, die im Geschäftsbericht 2012 auf den Seiten 124 bis 129 einzeln ausgewiesen sind.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG zum 31. März 2013										Anteil Fair Value REIT-AG
	Grundstücks- fläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt- mietfläche ¹⁾ [m ²]	Vertrags- miete p. a. ¹⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾ [T€]	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete ³⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2012 ²⁾ [T€]	Vermietungs- stand ⁴⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ⁵⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten ⁶⁾ [%]
Segment										
Direktinvestitionen	49.999	39.488	3.038	43.712	100,0	3.038	43.712	95,7	10,2	6,9
Segment Tochter- unternehmen	155.682	117.075	7.480	82.960	58,0	4.323	48.144	93,7	4,4	9,0
Summe Konzern	205.681	156.564	10.518	126.672	72,5	7.361	91.856	94,5	6,8	8,0
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	259.594	30.737	335.860	36,0	10.723	121.022	95,3	5,1	8,9
Gesamt Bestandsportfolio	545.931	416.158	41.255	462.532	46,0	18.084	212.878	95,0	5,8	8,5

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH Frankfurt/Main, NL Berlin zum 31.12.2012

³⁾ Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten

⁴⁾ Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

⁵⁾ Ertragsgewichtete

⁶⁾ (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

⁷⁾ Vertragsmieten zum 31.3.2013 in % der anteiligen Marktwerte

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war aufgrund der Entwicklungen in der Eurozone auch im ersten Quartal 2013 schwierig und von Unsicherheit gekennzeichnet. Die deutsche Wirtschaft nahm nach ihrem Einbruch im Schlussquartal 2012 dennoch wieder Fahrt auf. Im weiteren Jahresverlauf wird die Weltkonjunktur nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) etwas an Dynamik gewinnen, was die deutschen Exporte unterstützen dürfte. Die deutsche Wirtschaft profitiert zudem von der guten Lage am Arbeitsmarkt und kräftigen Lohnerhöhungen, die den privaten Konsum stimulieren werden.¹⁾

Im Berichtszeitraum wuchs die deutsche Wirtschaft nach Prognose des DIW um 0,5 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Für das Gesamtjahr wird ein Plus von 0,7 % erwartet. Im März 2013 waren knapp 3,1 Mio. Menschen als arbeitslos gemeldet, 70.000 mehr als im Vorjahreszeitraum. Das entsprach einer Arbeitslosenquote von 7,3 %. Die Inflation lag in den ersten drei Monaten des neuen Jahres deutlich unter der Zwei-Prozent-Marke, im März betrug sie lediglich 1,4 %.²⁾

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Der deutsche Büovermietungsmarkt startete schwach ins Jahr 2013. Im ersten Quartal erreichte das Umsatzvolumen an den sieben großen Bürostandorten³⁾ lediglich 0,57 Mio. m² und damit 21 % weniger als im Vorjahresquartal. Vor allem Vermietungen im großvolumigen Bereich waren selten. Der Leerstand ging dennoch in allen Städten weiter zurück und erreichte mit durchschnittlich 8,7 % ein neues 10-Jahres-Tief. In Frankfurt erhöhte sich die Spitzenmiete um einen Euro auf 34 €/m², an den anderen Standorten blieb sie konstant. Für das Gesamtjahr erwarten die Analysten von Jones Lang LaSalle (JLL) einen etwas schwächeren Gesamtmarkt mit einem Ergebnis von 2,8 bis 3 Mio. m² Flächenumsatz – entsprechend den verhaltenen Konjunkturaussichten.⁴⁾

Einzelhandelsflächen Am Einzelhandelsmarkt wurden im ersten Quartal knapp 136.000 m² Fläche vermittelt und damit etwas weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei entfielen 76 % des Flächenumsatzes auf internationale Konzepte. Die Bedeutung der zehn größten Einzelhandelsstandorte ging weiter zurück, auf sie entfielen insgesamt 40 % aller Deals. An den Top-Standorten stiegen die Spitzenmieten im Berichtszeitraum weiter an. Deutschlandweit wird im ersten Halbjahr 2013 ein Mietanstieg von durchschnittlich 1,3 % erwartet.⁵⁾

Der Investmentmarkt Am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien begann das Jahr 2013 dynamisch: Das Transaktionsvolumen erreichte im ersten Quartal mit 7,1 Mrd. € einen um 35 % höheren Wert als im Vorjahreszeitraum. Davon entfielen allein 4,6 Mrd. € auf die sieben großen Standorte. Büroimmobilien hatten einen Anteil von 40 % am Gesamtumsatz und waren mit 2,9 Mrd. € die begehrteste Assetklasse. Es folgen Einzelhandelsimmobilien mit 1,7 Mrd. € (24 % Anteil) und gemischt genutzte Objekte (14 % Anteil). Die wichtigste Käufergruppe im Berichtszeitraum waren Spezialfonds, die 1,5 Mrd. € investierten.⁶⁾

¹⁾ Vgl. DIW: Frühjahrgrundlinien 2013

²⁾ Vgl. DIW: Frühjahrgrundlinien 2013. Vgl. Bundesagentur für Arbeit: Verhalten einsetzende Frühjahrsbelegung. PM vom 28.3.2013.

³⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

⁴⁾ Vgl. Jones Lang LaSalle (JLL): Büromarktüberblick 1. Quartal 2013

⁵⁾ Vgl. JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q1 2013

⁶⁾ Vgl. JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q1 2013

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Geringere Mieterträge und höhere immobilienbezogene Aufwendungen führten im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2013 zu einem um 0,73 Mio. € geringeren Nettovermietungsergebnis im Konzern. Diesen Mindererlösen standen jedoch deutlich reduzierte Nettozinsaufwendungen im Konzern und in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen gegenüber, die den Rückgang des Nettovermietungsergebnisses überkompensierten.

Das um die Marktwertänderungen und Bewertungsverluste bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag daher mit 1,45 Mio. € um 13 % über dem Vorjahreswert von 1,28 Mio. €:

in T€	1.1.–31.3.2013				1.1.–31.3.2012 ¹⁾			
	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps		gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	
Nettovermietungsergebnis	1.230	–	–	1.230	1.965	–	–	1.965
Allgemeine Verwaltungskosten	–533	–	–	–533	–529	–	–	–529
Saldo sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	118	–	–	118	44	–	–	44
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–14	14	–	–
Bewertungsergebnis	–	–	–	–	–152	152	–	–
Betriebsergebnis	815	–	–	815	1.314	166	–	1.480
Beteiligungsergebnis	1.669	36	–314	1.391	1.418	–	–152	1.266
Nettozinsaufwendungen	–1.000	–	106	–894	–1.265	–	142	–1.123
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.484	36	–208	1.312	1.467	166	–10	1.623
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	136	–	–	136	–257	–11	–62	–348
Konzernüberschuss	1.620	36	–208	1.448	1.210	155	–72	1.275
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie (in €)				0,16				0,14

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012 ¹⁾	Veränderung	
			in T€	in %
Umsatzerlöse	2.973	3.146	-173	-5
Nettovermietungsergebnis	1.230	1.965	-735	-37
Allgemeine Verwaltungskosten	-533	-529	4	1
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	—	-166	166	100
Betriebsergebnis	815	1.314	-499	-38
Beteiligungsergebnis	1.669	1.418	251	18
Nettozinsaufwand	-1.000	-1.265	-265	-21
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	136	-257	393	153
Konzernüberschuss	1.620	1.210	410	34

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2,97 Mio. € lagen um 0,17 Mio. € bzw. 5 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert aus einem Saldo von geringeren Mieterträgen - hauptsächlich infolge von Objektverkäufen (0,27 Mio. €) – und höheren Erträgen aus Nebenkostenumlagen (0,10 Mio. €). Das Nettovermietungsergebnis lag durch vermietungsbedingt gestiegene immobilienbezogene Aufwendungen mit 1,23 Mio. € um 0,74 Mio. € bzw. 37 % unter dem Vorjahreswert von 1,97 Mio. €.

Das Betriebsergebnis lag demgegenüber nach höheren sonstigen betrieblichen Erträgen und einem verbesserten Veräußerungs- und Bewertungsergebnis bei 0,82 Mio. € und damit um rund 0,50 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 1,31 Mio. €.

Das Beteiligungsergebnis aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen belief sich auf 1,67 Mio. €, was einer Steigerung um 18 % gegenüber dem Vorjahreswert von 1,42 Mio. € entspricht. Grund für diese Verbesserung sind vor allem die geringeren Nettozinsaufwendungen in den Assoziierten Unternehmen.

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag mit 1,0 Mio. € um 0,27 Mio. € bzw. um 21 % unter dem Vorjahreswert von 1,27 Mio. €. Hierin enthalten ist ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 0,11 Mio. € (Vorjahr: 0,14 Mio. €).

Nach Ergebnisanteilen der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen von 0,14 Mio. € (Vorjahr: -0,26 Mio. €) konnte der Fair Value Konzern das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2013 mit einem Konzernüberschuss von 1,62 Mio. € bzw. 0,17 € je Aktie (Vorjahr: 1,21 Mio. € bzw. 0,13 € je Aktie) abschließen.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summiert sich im Berichtszeitraum auf 0,51 Mio. € und liegt damit um 33 % unter dem Vorjahreswert von 0,76 Mio. €. Der höhere Vorjahreswert resultierte im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen infolge von Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen, die im laufenden Geschäftsjahr zu einem späteren Zeitpunkt erwartet werden.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	508	758
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	–	1.100
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	–1.209	–1.669
Veränderung der liquiden Mittel	–701	189
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.160	7.914

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte kein Mittelzufluss, während im Vorjahresquartal der Kaufpreis für das verkaufte Objekt in Frechen (Tochterunternehmen BBV 06) vereinnahmt werden konnte.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten ergab sich aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 1,21 Mio. € (davon 0,50 Mio. Sondertilgung nach Zahlung der Kaufpreise für zwei zum Jahresende 2012 verkaufte Objekte) nach 1,67 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im ersten Quartal 2013 um 0,70 Mio. € auf 5,16 Mio. € reduziert (Vorjahreszeitraum: Anstieg um 0,2 Mio. € auf 7,91 Mio. €).

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2013 auf 188,84 Mio. € und lag somit auf dem gleichen Stand wie am 31. Dezember 2012.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 177,44 Mio. € entsprachen 96 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 95 %). Davon entfielen 125,99 Mio. € bzw. 71 % auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2012: 126,67 Mio. € bzw. 72 %). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit 51,31 Mio. € (31. Dezember 2012: 49,47 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 7,40 Mio. € (31. Dezember 2012: 8,55 Mio. €) umfassten zu rund 70 % liquide Mittel, zu 21 % Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie zu 9 % zwei zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Direktbesitz (siehe Nachtragsbericht).

Passiva Das Vermögen war am 31. März 2013 zu 43 % durch Eigenkapital und zu 57 % durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 15,11 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Nach REIT-Gesetz, das die Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen als Eigenkapital berücksichtigt, ergibt sich ein Eigenkapital von 94,88 Mio. €. Dies entspricht rund 51 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 50 %) bzw. 53 % des unbeweglichen Vermögens.

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns betragen am 31. März 2013 insgesamt 81,78 Mio. €. Dies entspricht 44 % der Bilanzsumme nach 45 % bzw. 82,98 Mio. € zum 31. Dezember 2012. Hiervon waren 15 % bzw. 12,40 Mio. € (31. Dezember 2012: 16 % bzw. 13,11 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2013 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 79,78 Mio. € gegenüber 77,39 Mio. € zum 31. Dezember 2012.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,55 € je Aktie nach 8,30 € am 31. Dezember 2012.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.3.2013	31.12.2012
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	126.672	126.672
„At equity“ bewertete Beteiligungen	51.312	49.469
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	-376	881
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.107	-15.299
Finanzverbindlichkeiten	-81.775	-82.984
Sonstige Verbindlichkeiten	-950	-1.346
Net Asset Value	79.776	77.393
Net Asset Value je Aktie (in €)	8,55	8,30

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€	31.3.2013	31.12.2012
NAV gemäß Konzern-Bilanz	79.776	77.393
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	6.202	6.685
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-52	-52
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	1.778	2.265
EPRA-NAV	87.704	86.291
EPRA-NAV je Aktie (in €)	9,40	9,25

Nachtragsbericht

Verkauf von drei Immobilien mit Gewinn

Nach dem Bilanzstichtag wurden die direkt gehaltenen und hauptsächlich an die Sparkasse Südholstein vermieteten Bestandsgebäude in Boostedt (Kreis Segeberg) und auf der Insel Helgoland (Kreis Pinneberg) an Privatinvestoren veräußert. Darüber hinaus hat das Tochterunternehmen BBV 06 die in Emmerich am Rhein (Kreis Kleve) gelegene Einzelhandelsimmobilie an einen Projektentwickler veräußert, der nach Auslauf des derzeitigen Mietvertrages im Oktober 2013 die Errichtung eines Neubaus plant.

Die vereinbarten Kaufpreise für die drei Immobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 2.000 qm liegen in der Summe bei 1,5 Mio. € und damit um 11 % über den gutachterlich ermittelten Marktwerten zum 31.12.2012. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird für das laufende zweite Quartal 2013 erwartet. Die Kaufpreise werden im Wesentlichen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten verwendet.

Risikobericht

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

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

Chancen- und Prognosebericht

Die Entwicklung im ersten Quartal 2013 ist insgesamt eine sehr gute Basis für das Gesamtjahr 2013. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios konnte leicht auf 95,0 % erhöht werden (31. Dezember 2012: 94,4 %). Die Umsatzerlöse lagen etwas unter Plan, das Nettovermietungsergebnis und das Betriebsergebnis lagen – bedingt durch im Vorjahresvergleich vermietungsbedingt gestiegene immobilienbezogene Aufwendungen – deutlich unter dem Vorjahr. Höhere Erträge aus den Assoziierten Unternehmen und ein deutlich gesunkener Nettozinsaufwand haben jedoch einen leicht über Plan liegenden bereinigten Konzernüberschuss von 1,45 Mio. € bzw. 0,16 € je Aktie ermöglicht.

Bestätigung der Prognose für 2013

Diese positive Entwicklung im ersten Quartal 2013 wird als Bestätigung der Prognose eingeschätzt. Der Vorstand bekräftigt daher die Prognose für das Gesamtjahr 2013. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2013 von 5,3 Mio. € vor, was 0,57 € je Aktie entspricht.

München, den 7. Mai 2013

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.3.2013	31.12.2012
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	134	143
Sachanlagen		5	4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	125.985	126.672
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	51.312	49.469
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		7	6
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		177.443	176.294
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	687	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.177	1.398
Ertragsteuerforderungen		71	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		304	1.222
Liquide Mittel		5.160	5.861
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		7.399	8.546
Aktiva, gesamt		184.842	184.840
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	-5.648	-6.411
Verlustvortrag		-7.379	-8.999
Eigene Anteile		-398	-398
Eigenkapital, gesamt		79.776	77.393
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		15.107	15.299
Finanzverbindlichkeiten	8	69.379	69.873
Derivative Finanzinstrumente		6.202	6.685
Sonstige Verbindlichkeiten		90	90
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		90.778	91.947
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		252	268
Finanzverbindlichkeiten	8	12.396	13.111
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		780	865
Sonstige Verbindlichkeiten		860	1.256
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		14.288	15.500
Passiva, gesamt		184.842	184.840

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012 ¹⁾
Mieterträge		2.458	2.731
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		515	415
Erbbauszinsen		–	–3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		–1.743	–1.178
Nettovermietungsergebnis		1.230	1.965
Allgemeine Verwaltungskosten	9	–533	–529
Sonstige betriebliche Erträge		118	45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–	–1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		118	44
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		–	1.100
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–	–1.114
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	6	–	–14
Bewertungsgewinne		–	–
Bewertungsverluste		–	–152
Bewertungsergebnis	4	–	–152
Betriebsergebnis		815	1.314
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	5	1.669	1.418
Zinserträge		1	3
Zinsaufwendungen	10	–1.001	–1.268
Ergebnis vor Steuern		1.484	1.467
Ertragsteuern		–	–
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		1.484	1.467
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		136	–257
Konzernüberschuss		1.620	1.210
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,17	0,13

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	1.620	1.210
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	589	-117
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	32
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	174	-108
Sonstiges Ergebnis, gesamt	763	-193
Gesamtüberschuss	2.383	1.017

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2012	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.480	-8.851	77.472
Ergebnisneutrale Anpassung	–	–	–	–	–	-1	-1
Gesamtüberschuss ¹⁾	–	–	–	–	-108	1.210	1.102
Stand am 31. März 2012	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.588	-7.642	78.573
Stand am 1. Januar 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-6.411	-8.999	77.393
Hedge Accounting	–	–	–	–	763	–	763
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	1.620	1.620
Stand am 31. März 2013	9.325.572	47.034	46.167	-398	-5.648	-7.379	79.776

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang Nr. 11)

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012 ¹⁾
Konzernüberschuss	1.620	1.210
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-6	-9
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	8
Bewertungsergebnis	-	3
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.669	-1.418
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-	214
Verlust- (+) /Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	-136	257
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-56	-
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	106	142
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	221	43
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	917	297
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-16	-9
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-85	-197
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-396	217
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	508	758
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	-	1.100
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-	1.100
Aufnahme von Finanzschulden	68	-
Rückzahlung von Finanzschulden	-1.277	-1.669
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.209	-1.669
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-701	189
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	5.861	7.725
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.160	7.914

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang 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 Beteiligungen an 12 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundlagen der Erstellung Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („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 2012 nicht verändert.

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

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung der Bilanzstichtag 31. Dezember 2012. 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 31. März 2012.

(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€ 9 auf T€ 133 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	113.330	162.477
Umgliederungen	-778	–	-778
Stand am 31. März 2013	48.369	113.330	161.699
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2013	-5.435	-30.370	-35.805
Umgliederungen	91	–	91
Stand am 31. März 2013	-5.344	-30.370	-35.714
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2013	43.712	82.960	126.672
Stand am 31. März 2013	43.025	82.960	125.985

Als beizulegende Zeitwerte der restlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2012 ermittelten Werte übernommen. Im Berichtszeitraum wurden zwei Objekte aus dem Direktbesitz in „als zu veräußernde Vermögenswerte“ umgegliedert. Es handelt sich um zwei Bürogebäude in Boostedt und Helgoland mit einem Restbuchwert von T€ 126 bzw. T€ 561 (insgesamt T€ 687). Die vereinbarten Kaufpreise belaufen sich auf insgesamt T€ 751. Der Übergang von Nutzen und Lasten für beide Objekte wird im folgendem Quartal erwartet. Veräußerungskosten fielen im Berichtsquartal nicht an.

(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
Ergebnisanteile	10	188	7	648	389	427	1.669
Gewinn aus cash flow hedge	—	—	—	—	174	—	174
Stand am 31. März 2013	2.505	7.278	120	11.730	13.454	19.397	54.484
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2013/31. März 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 31. März 2013	2.387	6.901	71	11.299	12.368	18.286	51.312

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€ 1.843 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 1.669 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 174. 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 31. März 2013

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 %	45,14 %	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.182	13.912	608	26.972	38.100	38.468	121.242
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53	113	4	35	99	200	504
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	14	—	24	30	232	304
Liquide Mittel	201	637	7	3.199	1.087	1.911	7.042
Rückstellungen	-3	-3	-3	-7	-11	-14	-41
Finanzverbindlichkeiten	-866	-7.264	-480	-17.070	-24.906	-20.746	-71.332
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.030	-551	-197	-1.778
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-32	-54	-7	-55	-175	-98	-421
Sonstige Verbindlichkeiten	-34	-77	-9	-338	-219	-359	-1.036
Nett vermögen am 31. März 2013	2.505	7.278	120	11.730	13.454	19.397	54.484

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2013

Lang	-834	-4.230	-453	-16.252	-15.098	-20.205	-57.072
Kurz	-32	-3.034	-27	-818	-9.808	-541	-14.260
Finanzverbindlichkeiten gesamt	-866	-7.264	-480	-17.070	-24.906	-20.746	-71.332

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
Nett vermögen zum 31. Dezember 2012	2.495	7.090	113	11.082	12.891	18.970	52.641

Fälligkeitsstruktur 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 31. März 2013							
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 %	45,14 %	
Mieterträge	46	284	23	730	889	707	2.679
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	25	28	2	13	216	174	458
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-49	-47	-10	-38	-321	-304	-769
Nettovermietungserträge	22	265	15	705	784	577	2.368
Allgemeine Verwaltungskosten	-4	-13	-2	-34	-35	-66	-154
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	2	—	—	9	-2	24	33
Bewertungsergebnis	—	—	—	-8	1	-28	-35
Betriebsergebnis	20	252	13	672	748	507	2.212
Nettozinsaufwand	-10	-64	-6	-295	-334	-80	-789
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	271	-25	—	246
Finanzergebnis	-10	-64	-6	-24	-359	-80	-543
Wirtschaftliches Ergebnis zum 31. März 2013	10	188	7	648	389	427	1.669

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 31. März 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	34	290	23	737	934	721	2.739
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	20	25	-7	13	68	151	270
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-101	-49	-8	-40	-165	-302	-665
Nettovermietungserträge	-47	266	8	710	837	570	2.344
Allgemeine Verwaltungskosten	-4	-12	-5	-22	-39	-58	-140
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	1	—	9	—	3	13
Betriebsergebnis	-51	255	3	697	798	515	2.217
Nettozinsaufwand	-12	-74	-7	-297	-356	-180	-926
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	127	—	—	127
Finanzergebnis	-12	-74	-7	-170	-356	-180	-799
Wirtschaftliches Ergebnis zum 31. März 2012	-63	181	-4	527	442	335	1.418

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.3.2013	31.12.2012
Bürogebäude („FVAG“) in Boostedt und Helgoland	687	—
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	687	—

Die Umgliederung der Bürogebäude in Boostedt und Helgoland erfolgte im Berichtsquartal zum Restbuchwert. Der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten für die beiden Objekte fand zum Ablauf des 30. April 2013 statt.

(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 verminderte sich die Wertänderungsrücklage per Saldo um T€ 763. Der Anteil des Konzerns reduzierte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaften um T€ 589. Ferner ergab sich ein Rückgang der Rücklage um T€ 174 aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(8) Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 81.775 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um T€ 1.277 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 775 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 502 aufgrund von Objektverkäufen in Ellerau und Bönningstedt (FVAG). Eine Neuaufnahme von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 68 ergab sich beim Tochterunternehmen IC03 aufgrund einer Dachsanierung. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um T€ 715 auf T€ 12.396.

(9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012
Personalkosten	104	107
Bürokosten	11	12
Reise- und Kfz-Kosten	9	11
Rechnungswesen	33	36
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	83	72
Wertgutachten	29	19
Rechts- und Beratungskosten	35	48
Prüfungskosten	37	40
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	17	13
Fondsverwaltung	82	78
Treuhandgebühren	29	29
Abschreibungen	10	9
Übrige	13	11
Nicht abziehbare Vorsteuer	41	44
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	533	529

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 364 (68 %), im Vorjahr T€ 372 (71 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 169 (32 %), im Vorjahr T€ 150 (29 %).

(10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–31.3.2013	1.1.–31.3.2012
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-106	-142
Sonstige Zinsaufwendungen	-894	-1.126
Zinsaufwendungen, gesamt	-1.000	-1.268

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

(11) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–31.3.2013		1.1.–31.3.2012 ¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	898	624	831	416
Tochterunternehmen	2.076	507	2.463	1.222
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	2.974	1.131	3.294	1.638
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–315		–324
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		1.669		1.418
Nettozinsaufwand		–1.000		–1.265
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		135		–257
Konzernergebnis		1.620		1.210

¹⁾ Die Segmentergebnisse des Vorjahresquartals wurden bei einem Tochterunternehmen („IC03“) um T€ 148 vermindert. Die Segmentumsätze des Vorjahres enthielten eine Mietvorauszahlung über 25 Jahre für die Nutzung der Dachflächen zum Betrieb einer Photovoltaikanlage in Höhe von T€ 150, die im Rahmen des Konzernjahresabschlusses 2012 in Höhe von T€ 144 abgegrenzt wurde. Diese Abgrenzung wurde nun quartalsweise berücksichtigt, so dass die Erlöse aus der Abstandszahlung im Vorjahresquartal T€ 2 betragen.

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2013										
in T€	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen					Gesamt	Überleitung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Mieterträge	750	—	117	124	439	110	918	1.708	—	2.458
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	148	1	53	39	131	27	118	369	—	517
Segmentumsätze	898	1	170	163	570	137	1.036	2.077	—	2.975
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-237	—	-72	-579	-211	-318	-327	-1.507	—	-1.744
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-35	—	-7	-8	-27	-41	-80	-163	-6	-204
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	8	—	1	88	3	7	1	100	10	118
Bewertungsverluste	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Segmentergebnis	634	1	92	-336	335	-215	630	507	4	1.145
Zentrale Verwaltungskosten	-329	—	—	—	—	—	—	—	—	-329
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	—	—	—	—	—	—	—	—	1.669	1.669
Übriges Beteiligungsergebnis	72	—	—	—	—	—	—	—	-72	—
Nettozinsaufwand	-636	—	-15	-20	-117	—	-213	-365	—	-1.001
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	136	136
Konzernüberschuss	-259	1	77	-356	218	-215	417	142	1.737	1.620

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2012¹⁾

in T€	Direkt-	Tochterunternehmen							Überlei-	Konzern
	investi-	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
	FV AG									
Mieterträge	822	27	128	112	404	176	1.062	1.909	—	2.731
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9	12	38	79	129	28	120	406	—	415
Segmentumsätze	831	39	166	191	533	204	1.182	2.315	—	3.146
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-3	-3	—	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-231	59	-139	-95	-347	-76	-349	-947	—	-1.178
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-42	-9	-10	-6	-21	-32	-70	-148	—	-190
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	1	—	16	—	—	12	29	15	44
Bewertungsverluste	-142	—	—	—	-10	—	-14	-24	—	-166
Segmentergebnis	416	90	17	106	155	96	758	1.222	15	1.653
Zentrale Verwaltungskosten	-330	—	—	—	—	—	—	—	-9	-339
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	—	—	—	—	—	—	—	—	1.418	1.418
Übriges Beteiligungsergebnis	667	—	—	—	—	—	—	—	-667	—
Nettozinsaufwand	-562	-10	-27	-25	-158	—	-483	-703	—	-1.265
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-257	-257
Konzernüberschuss	191	80	-10	81	-3	96	275	519	500	1.210

¹⁾ Mieterträge und Konzernüberschuss 1. Quartal 2012 angepasst infolge der Abgrenzung einer erhaltenen Mietvorauszahlung (Erläuterung siehe Anhang 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 31. März 2013										
in T€	Direktinvestitionen		Tochterunternehmen						Überleitung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6	—	—	—	—	—	—	—	133	139
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.025	—	6.010	7.920	19.170	6.630	43.230	82.960	—	125.985
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	687	—	—	—	—	—	—	—	—	687
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	341	114	160	261	47	22	225	829	7	1.177
Ertragsteuerforderungen	46	—	—	—	—	—	—	—	25	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	161	20	7	74	1	48	—	150	—	311
Liquide Mittel	41	120	129	439	502	865	3.035	5.090	29	5.160
Zwischensumme Segmentvermögen	44.307	254	6.306	8.694	19.720	7.565	46.490	89.029	194	133.530
Anteile an Tochterunternehmen	29.901	—	—	—	—	—	—	—	-29.901	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	4.477	51.312
Vermögenswerte, gesamt	121.043	254	6.306	8.694	19.720	7.565	46.490	89.029	-25.230	184.842
Rückstellungen	-163	-11	-6	-4	-7	-17	-36	-81	-8	-252
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-222	-115	-25	-80	-50	-104	-185	-559	1	-780
Sonstige Verbindlichkeiten	-185	-47	-173	-123	-208	-30	-178	-759	-6	-950
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-570	-173	-204	-207	-265	-151	-399	-1.399	-13	-1.982
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.107	-15.107
Finanzverbindlichkeiten	-32.865	—	-3.166	-1.564	-16.793	—	-27.583	-49.106	196	-81.775
Derivative Finanzinstrumente	-6.082	—	—	—	—	—	-120	-120	—	-6.202
Verbindlichkeiten, gesamt	-39.517	-173	-3.370	-1.771	-17.058	-151	-28.102	-50.625	-14.924	-105.066
Nettovermögen zum 31. März 2013	81.526	81	2.936	6.923	2.662	7.414	18.388	38.404	-40.154	79.776
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2013										
Lang	-31.852	—	-2.995	-1.316	-13.882	—	-19.334	-37.527	—	-69.379
Kurz	-1.013	—	-171	-248	-2.911	—	-8.249	-11.579	196	-12.396
Finanzverbindlichkeiten	-32.865	—	-3.166	-1.564	-16.793	—	-27.583	-49.106	196	-81.775

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2012

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen							Überlei- tung	Konzern
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	—	—	—	—	—	—	—	142	147
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.712	—	6.010	7.920	19.170	6.630	43.230	83.090	—	126.802
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	—	1.100	—	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399	115	166	186	116	16	400	861	—	1.260
Ertragsteuerforderungen	46	—	—	—	—	—	—	—	19	65
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	744	23	9	—	97	41	374	975	-60	1.659
Liquide Mittel	998	246	60	870	207	1.061	2.360	7.088	59	8.145
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	—	—	—	—	—	—	—	—	-15.299	-15.299
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	-15.093	-107.447
Nettovermögen zum 31. Dezember 2012	81.202	208	2.860	7.279	2.444	7.629	17.971	38.391	-42.200	77.393

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) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC Immobilien Gruppe		
in T€	1.1.-31.3.2013	1.1.-31.3.2012
Forderungen	—	—
Leistungsverbindlichkeiten	—	-22
Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC Immobilien Gruppe, gesamt	—	-22

Verzicht auf prüferische Durchsicht

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

Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

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

München, den 7. Mai 2013
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

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

München, den 7. Mai 2013
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Impressum

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

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

Datum der Herausgabe: 8. Mai 2013

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

Konzeption und Design

KMS TEAM GmbH
www.kms-team.com

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.