

Zwischenbericht 1. bis 3. Quartal 2014

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage			
		1.1. – 30.9.2014	1.1. – 30.9.2013¹⁾
Mieterträge	in T€	17.961	22.137
Nettommieterträge	in T€	13.810	16.968
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	11.772	14.781
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	–	2.087
Konzernüberschuss	in T€	3.445	5.293
Ergebnis je Aktie	in €	0,37	0,57
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	3.653	3.968
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,39	0,43
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		30.9.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	in T€	289.394	292.510
Kurzfristiges Vermögen	in T€	31.746	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	–	19.585
Bilanzsumme	in T€	321.140	345.866
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	81.786	80.673
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	25,5	23,3
Unbewegliches Vermögen ²⁾	in T€	289.298	311.974
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	148.128	146.315
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	51,2	46,9
Immobilienportfolio			
		30.9.2014	31.12.2013
Anzahl der Immobilien	Anzahl	44	49
Marktwerte der Immobilien ³⁾	in Mio. €	288,8	311,4
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	23,6	26,5
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	26,1	28,4
Vermietungsstand	in %	90,1	93,3
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	4,9	5,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,2	8,5

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10.
²⁾ Inklusive Nachaktivierungen und Kaufpreisanzahlung (siehe Anhang 4).
³⁾ Gemäß Marktbewertung zum 31. Dezember 2013.

Weitere Kennzahlen			
		30.9.2014	31.12.2013²⁾
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,77	8,65
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,87	8,86
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

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

trotz einer abgeschwächten konjunkturellen Entwicklung mit einer nachlassenden Investitionsbereitschaft der Unternehmen hat die Fair Value REIT-AG in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014 eine positive Geschäftsentwicklung verzeichnet. So ist es uns gelungen, das Vermietungsniveau unseres Bestandsportfolios zum 30. September 2014 – und auch nach dem Bilanzstichtag – im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres 2014 wieder zu erhöhen.

Unter anderem infolge der Vollvermietung der Logistikimmobilie in Köln, Köhlstraße stieg die Quote wieder auf 90,1% zum 30. September 2014. Zum 30. Juni 2014 war der Vermietungsstand nach dem insolvenzbedingten Ende des Mietvertrages mit Praktiker in Celle zunächst auf 89,3% nach 93,3% zum Jahresende 2013 gesunken. Die gewichtete Restlaufzeit der kontrahierten Mietverträge im Konzern blieb mit 4,9 Jahren zum 30. September 2014 fast unverändert auf dem Niveau vom 31. Dezember 2013 mit 5,0 Jahren.

Nach dem Berichtsstichtag konnten wir einen Anschlussmietvertrag in Celle mit einem Franchisenehmer von „hagebaumarkt“ mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2014 für gut 10 Jahre zuzüglich Optionen abschließen und damit diese Immobilie langfristig stabilisieren. Hierdurch wird die Vermietung unseres Bestandsportfolios wieder auf annähernd 93% ansteigen.

Das Nettovermietungsergebnis lag in den ersten neun Monaten 2014 mit 13,8 Mio. € leicht über dem anteiligen Planwert für das Gesamtjahr 2014. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahresniveau von 17,0 Mio. € war die erwartete Folge unseres strategischen Portfolioabbaus seit Anfang 2013. Etwa 90% dieser rückläufigen Erträge konnten durch zinssatz- und tilgungsbedingt gesunkene Nettozinsaufwendungen wieder aufgefangen werden.

Wir haben in den ersten neun Monaten 2014 ein bereinigtes operatives Konzern-Geschäftsergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von 3,7 Mio. € bzw. 0,39 € je Aktie erzielt nach 4,0 Mio. € bzw. 0,43 € je Aktie im Vorjahr.

Der unbereinigte IFRS-Konzernüberschuss von Januar bis September 2014 belief sich auf 3,4 Mio. € bzw. 0,37 Euro je Aktie nach 5,3 Mio. Euro bzw. 0,57 Euro je Aktie im Vorjahr.

Erfreulich ist auch die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals, das sich per 30. September 2014 auf 81,8 Mio. € bzw. 8,77 € je in Umlauf befindlicher Aktie beläuft. Es liegt damit leicht über dem Wert zum 31. Dezember 2013 von 80,7 Mio. € bzw. 8,65 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg deutlich von 46,9% auf 51,2% des unbeweglichen Vermögens.

Wir sehen die Entwicklung in den ersten neun Monaten 2014 als Bestätigung unserer Planung. Allerdings erwarten wir im vierten Quartal 2014 zunehmende Instandhaltungs- und Vermietungskosten und bedingt durch Objektverkäufe leicht unter Plan liegende Mieteinnahmen. Unverändert bekräftigen wir unser Dividendenziel für das Geschäftsjahr 2014 mit 0,25 € je Aktie. Wir verfolgen somit eine nachhaltige Dividendenpolitik, auch wenn wir unsere Prognose für das bereinigte Konzernergebnis (FFO) im Gesamtjahr 2014 von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € pro Aktie voraussichtlich nur knapp erreichen werden.

München, den 4. November 2014

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

Die Aktie

Die Entwicklung des Aktienmarktes sowie der Aktie der Fair Value REIT-AG

Anhaltende Konjunktursorgen sowie die Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten haben die Stimmung an den Börsen getrübt. Nachdem der DAX im Juni 2014 erstmals über 10.000 Zähler gestiegen war, geriet der Leitindex im Laufe des dritten Quartals erneut in Turbulenzen. Der DAX schloss das dritte Quartal 2014 mit 9.474,30 Punkten ab und büßte seit dem Jahresende 2013 rund 0,8% ein.

Der Kurs der Fair Value-Aktie ist von Juli bis September 2014 ebenfalls unter Druck geraten und markierte am 8. September 2014 mit 4,88 € den niedrigsten Stand im dritten Quartal. Im weiteren September-Verlauf erholte sich der Aktienkurs wieder etwas und erreichte am 30. September 2014 das Niveau vom Jahresultimo 2013 von 5,05 €. Damit lag der Kurs 6,5% unter dem Schlusstand des Vorquartals. Den tiefsten Kurs seit Jahresbeginn verzeichnete die Fair Value-Aktie am 6. Februar 2014 mit 4,80 €. Den bisherigen Jahreshöchstkurs erreichten die Papiere am 17. Januar 2014 mit 5,89 €.

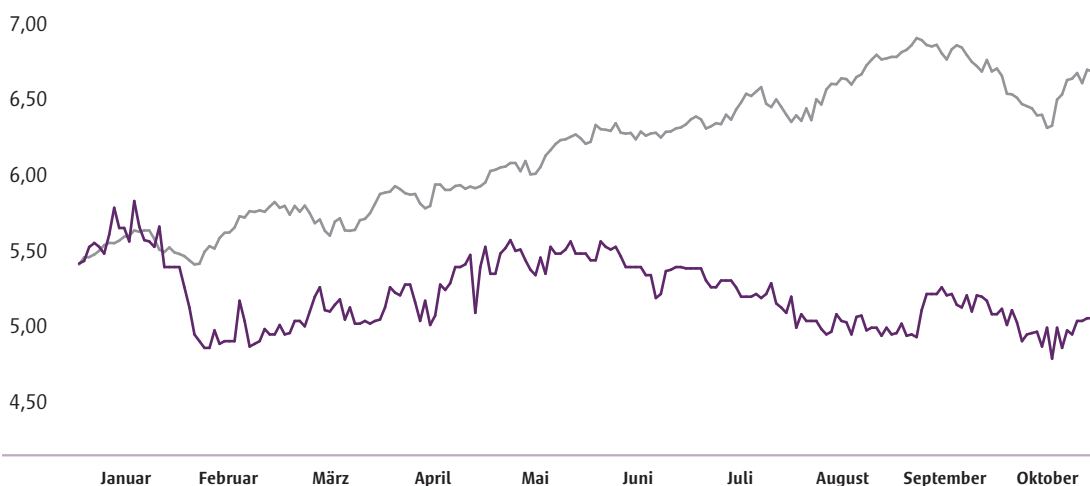
Die Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG belief sich zum Ende September 2014 auf rund 47,50 Mio. €. Durchschnittlich wurden in den ersten neun Monaten 2014 pro Handelstag 15.835 Fair Value-Aktien an allen deutschen Börsen gehandelt. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 3.736 Aktien pro Handelstag mehr als einer Vervierfachung.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

2. Januar bis 31. Oktober 2014

in €

■ Fair Value REIT-AG (XETRA)
 ■ DAX Subsector Real Estate (indexiert zum 1.1.2014)



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. September 2014

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	AOMW97/DE000AOMW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	18.813.764,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	2,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. – 3. Quartal 2014 (XETRA)	5,89 €/4,80 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2014 (XETRA)	47,50 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 zum Unternehmen, zur Aktie und Aktionärsstruktur stehen auf der Internetseite der Fair Value REIT-AG unter www.fvreit.de zur Verfügung. Darüber hinaus werden Details zum Geschäftsverlauf im Rahmen von Geschäfts- und Zwischenberichten sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen veröffentlicht.

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

26. November 2014	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
26. März 2015	Geschäftsbericht 2014, Bilanzpressekonferenz, Frankfurt am Main
7. Mai 2015	Zwischenbericht 1. Quartal 2015
19. Mai 2015	Jahreshauptversammlung, München
6. August 2015	Halbjahresbericht 2015
5. November 2015	Zwischenbericht 1. – 3. Quartal 2015

Konzernzwischenlagebericht

zum 30.9.2014

Operatives Ergebnis (FFO)

3,65 Mio. €

(2013¹⁾: 3,97 Mio. €)

Konzernergebnis 3,45 Mio. €

(2013¹⁾: 5,29 Mio. €)

REIT-Eigenkapital 51,2 %

(31.12.2013¹⁾: 46,9 %)

¹⁾ angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Konzernzwischenlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftsmodell

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) hat ihren Geschäftssitz in München und unterhält keine Niederlassungen. Als börsennotierte Immobilienbestandshalterin erfüllt sie die Vorschriften des REIT-Gesetzes und ist von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit.

Geschäftsmodell

Der Fair Value-Konzern konzentriert sich auf den Erwerb sowie die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien an Sekundär- und Regionalstandorten. Fair Value investiert sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften und betreibt ein aktives Bestandsmanagement.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen wie Rechnungswesen sowie kaufmännische und technische Objektverwaltung sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen teils fixe, teils erfolgsabhängige variable Vergütungen erhalten. Durch die schlanke Organisation werden die Fixkosten des Konzerns auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die Strategie beinhaltet unter Berücksichtigung der Handelsbegrenzung des REIT-Gesetzes auch gezielte Abverkäufe einzelner Bestandsimmobilien. Hierbei stehen insbesondere kleinere Objekte und nicht strategische Immobilien im Fokus. Die sukzessive Liquidation von Tochterunternehmen soll zur Einsparung beteiligungsbezogener Verwaltungskosten führen und dabei die Komplexität des Geschäftsmodells weiter reduzieren.

Änderung der Rechnungslegung aufgrund erstmaliger Anwendung von IFRS 10 Der Konzernzwischenabschluss umfasst den Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen. Hieraus resultieren die beiden Geschäftsbereiche bzw. Segmente „Direktinvestitionen“ und „Tochterunternehmen“.

Aufgrund erstmaliger Anwendung des IFRS 10 zum 31. Dezember 2013 wurden die ehemals assoziierten Unternehmen BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 voll konsolidiert (siehe Konzernanhang Nr. 2b). Die Änderung der Bilanzierung der betroffenen Beteiligungsunternehmen erfolgte gemäß IAS 8 rückwirkend. Dementsprechend sind auch die unterjährigen Vorjahresvergleichswerte entsprechend angepasst.

Bestandsportfolio

Zum 30. September 2014 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 44 Immobilien (31. Dezember 2013: 49 Immobilien) mit Marktwerten, welche den beizulegenden Zeitwerten nach IAS 40 entsprechen, von insgesamt rund 289 Mio. € (31. Dezember 2013: 312 Mio. €).

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios ging gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 von 93,3% auf 90,1% zurück, was im Wesentlichen mit der insolvenzbedingten Beendigung eines Mietvertrages für die an die Praktiker AG vermietete Baumarkfläche in Celle zum 31. Januar 2014 zu begründen ist. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich am 30. September 2014 auf 4,9 Jahre (31. Dezember 2013: 5,0 Jahre).

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. September 2014. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2013.

Immobilienvermögen des Fair Value Konzerns zum 30. September 2014

	Grundstücks- fläche [m ²]	Gesamt- mietfläche [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 31.12.2013 ¹⁾ [T€]	Vermietungs- stand ²⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ²⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment Direktinvestitionen	40.038	33.165	2.651	37.102	98,2	9,1	7,1	100
Segment Tochter- unternehmen	327.682	233.604	20.906	251.658	89,2	4,4	8,3	46
Gesamt Bestandsportfolio	367.720	266.769	23.557	288.760	90,1	4,9	8,2	53

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwerutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main zum 31.12.2013, ohne Kaufpreisanzahlung für Grundstücksfläche in Chemnitz in Höhe von 0,5 Mio. € (siehe Anhang 4)

²⁾ ertragsgewichtet

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Nach einem starken ersten Halbjahr 2014 hat sich die deutsche Konjunktur im dritten Quartal 2014 abgekühlt. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr 2014 gemäß Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014, herausgegeben vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) voraussichtlich nur noch um 1,3 % steigen und nicht wie bisher angenommen um 1,8 %. Vor allem die schwächere Weltkonjunktur und eine verhaltene Investitionstätigkeit dämpfen die wirtschaftliche Entwicklung. Die konjunkturelle Abschwächung hinterlässt erste Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So hat sich der Beschäftigungsaufbau verlangsamt.¹⁾ Zum Monatsende September 2014 waren 2,80 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 41.000 weniger als zum Vorjahreszeitpunkt. Die Arbeitslosenquote betrug 6,5 %.²⁾ Die Inflationsrate schwächte sich weiter ab. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende September 2014 um 0,8 % höher als im Vorjahresmonat. Im Januar 2014 war noch eine Teuerungsrate von 1,3 % verzeichnet worden.³⁾ Für das Gesamtjahr 2014 rechnet das DIW mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von 1,0 % und für 2015 von 1,4 %.

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Die bereits im Frühjahr 2014 erkennbare Zurückhaltung der Unternehmen bei der Anmietung von Büroflächen in den sieben großen Büromärkten in Deutschland hat sich im dritten Quartal 2014 nochmals verstärkt.⁴⁾ Der Vermietungsumsatz erreichte in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres kumuliert ein Volumen von rund 2,1 Mio. m² und lag damit 7 % unter dem Vorjahreszeitraum. Dabei sind die regionalen Unterschiede groß: während die beiden größten Städte Berlin und Hamburg ein Umsatzplus von jeweils 11 % verzeichneten, warteten Köln und Düsseldorf mit einem Minus von 28 % bzw. 25 % auf. In Frankfurt lag der Rückgang bei 17 %, während die Städte München und Stuttgart mit geringeren Umsatzrückgängen von 6 % bzw. 2 % vergleichsweise stabil waren. Der Leerstand an den Top-Standorten ging in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014 im Vorjahresvergleich um 6 % auf 7,0 Mio. m² zurück. Das entspricht einer über alle Städte gemittelten Leerstandsquote von 7,9 %.⁵⁾

Einzelhandelsflächen Die erfreuliche Entwicklung des ersten Halbjahres 2014 auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt setzte sich auch im dritten Quartal fort. Der Flächenumsatz lag mit rund 420.000 m² etwa 10 % über dem Vorjahreswert. Unverändert kann der Textilsektor mit 37 % die Spitzenposition in der Branchenverteilung behaupten. Es folgt der Food- und Gastronomiesektor mit 20 %, der weiter in die innerstädtischen Lagen drängt. Drittstärkste Branche bleibt der Gesundheits- und Beautysektor mit 11 %. Mit je 7 % bis 5 % zeigen die Händler aus dem Sport- bzw. Outdoorsektor sowie aus dem Heim-Haus-Wohnbedarfssektor relativ konstante Werte.⁶⁾

Der Investmentmarkt Scheinbar unbeirrt von der konjunkturellen Entwicklung der vergangenen Monate steuert der deutsche Investmentmarkt mit großer Dynamik auf das stärkste Jahr seit 2007 zu. Mit einem Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von rund 26 Mrd. € wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres etwa ein Drittel mehr umgesetzt als im entsprechenden Vorjahreszeit-

¹⁾ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 – DIW Wochenbericht 42.

²⁾ Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im September 2014.

³⁾ Destatis: Verbraucherpreise September 2014.

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

⁵⁾ JLL: Büromarktüberblick 3. Quartal 2014.

⁶⁾ JLL: Einzelhandelsmarktüberblick 3. Quartal 2014.

⁷⁾ JLL: Der deutsche Investmentmarkt 3. Quartal 2014.

raum. Annähernd die Hälfte des Transaktionsvolumens hat sich dabei auf Standorte außerhalb der sieben „Immobilienhochburgen“ konzentriert. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 46 % in erster Linie der Büronutzung, gefolgt von einzelhandelsgenutzten Immobilien mit einem Anteil von 25 %.⁷⁾

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Infolge der seit Anfang 2013 durchgeführten Portfoliobereinigung lag das Nettovermietungsergebnis mit 13,8 Mio. € um 19 % unter dem Vorjahreswert von 17,0 Mio. €. Demgegenüber sind die bereinigten Nettozinsaufwendungen um mehr als 40 % auf 3,9 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr 6,8 Mio. €).

Das um Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) belief sich in den ersten neun Monaten 2014 auf 3,7 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie, was 8 % niedriger war als der angepasste Vorjahreswert von 4,0 Mio. € bzw. 0,43 € je Aktie.

Der bereinigte Konzernüberschuss lag in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres geringfügig um rund 0,2 Mio. € bzw. 4 % unter dem anteiligen Planwert von 3,9 Mio. €. Dies resultierte aus Mindereinnahmen aufgrund von Leerstand und des Verkaufs weiterer Immobilien (Weyhe-Leeste, Sparrieshoop) sowie geringfügig über Plan liegenden Nettozinsaufwendungen.

in T€	1. 1.–30. 9. 2014				1. 1.–30. 9. 2013 ¹⁾			
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
		Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps			Erwerbs-Verkaufs-, Bewertungsergebnisse	Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps	
Nettovermietungsergebnis	13.810	–	–	13.810	16.968	–	–	16.968
Allgemeine Verwaltungskosten	–2.105	–	–	–2.105	–2.588	–	–	–2.588
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	371	–	–	371	263	–	–	263
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–304	304	–	–	327	–327	–	–
Bewertungsergebnis	–	–	–	–	–189	189	–	–
Betriebsergebnis (EBIT)	11.772	304	–	12.076	14.781	–138	–	14.643
Beteiligungsergebnis	–	–	–	–	2.087	–	–1.045	1.042
Ergebnis aus günstigem Beteiligungserwerb	–	–	–	–	166	–166	–	–
Nettozinsaufwand	–3.941	–	–13	–3.954	–6.686	–	–143	–6.829
Ertragsteuern	–	–	–	–	–22	–	–	–22
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	7.831	304	–13	8.122	10.326	–304	–1.188	8.834
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–4.386	–116	33	–4.303	–5.033	30	137	–4.866
Konzernüberschuss	3.445	188	20	3.653	5.293	–274	–1.051	3.968
Konzernergebnis je Aktie	0,37	–	–	0,39	0,57	–	–	0,43

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	17.961	22.137	-4.176	-19
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.001	4.817	-816	-17
Betriebs- und Nebenkosten, Erbbauzinsen	-6.258	-7.408	-1.150	-16
Instandhaltungs- /Vermietungskosten	-1.894	-2.578	-684	-27
Nettovermietungsergebnis	13.810	16.968	-3.158	-19
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.105	-2.588	-483	-19
Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	67	401	-334	-83
Betriebsergebnis (EBIT)	11.772	14.781	-3.009	-20
Beteiligungsergebnis	-	2.087	-2.087	-100
Nettozinsaufwand	-3.941	-6.686	-2.745	-41
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-4.386	-5.033	-647	-13
Konzernüberschuss	3.445	5.293	-1.848	-35

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Die Mieterträge in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014 waren mit rund 18,0 Mio. € um 4,2 Mio. € bzw. 19 % niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Gemessen an den kontrahierten Mieten auf Jahresbasis zum jeweiligen Berichtszeitpunkt resultiert der Rückgang der Mieterträge zu etwa zwei Dritteln aus zwischenzeitlich erfolgten Objektverkäufen und zu rund einem Drittel aus vorübergehend gestiegenem Leerstand.

Der erhöhte Leerstand führte zu in einem leichten Rückgang der Umlagequote der Betriebs- und Nebenkosten. Die Instandhaltungs- und Vermietungskosten lagen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 1,9 Mio. € um 27 % unter dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. €, was jedoch auf unterjährige Verschiebungen zurückzuführen ist.

Das Nettovermietungsergebnis von 13,8 Mio. € war 3,2 Mio. € bzw. ebenfalls 19 % niedriger als der Vorjahreswert von 17,0 Mio. €.

Nach Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten von 0,5 Mio. € und einem um 0,3 Mio. € zurückgegangenen Saldo aus sonstigen Erträgen, Aufwendungen sowie Veräußerungs- und Bewertungsergebnissen lag das Betriebsergebnis mit 11,8 Mio. € um 3,0 Mio. € bzw. 20 % unter dem angepassten Vorjahreswert von 14,8 Mio. €.

Aufgrund des Abgangs des einzigen „at equity“ bewerteten assoziierten Unternehmens zum 31. Dezember 2013 war in den ersten neun Monaten 2014 kein Beteiligungsergebnis mehr zu berücksichtigen (Vorjahr 2,1 Mio. €).

Der Nettozinsaufwand im Konzern konnte aufgrund von tilgungs- und zinssatzbedingten Einsparungen von 6,7 Mio. € im Vorjahr um 2,7 Mio. € bzw. um 41 % auf 3,9 Mio. € reduziert werden.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 4,4 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres 2014 mit einem Konzernüberschuss von 3,4 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie (Vorjahr: 5,3 Mio. € bzw. 0,57 € je Aktie) ab.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 6,4 Mio. € um 0,9 Mio. € über dem Vorjahreswert von 5,5 Mio. €.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.426	5.528
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	21.872	4.933
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-28.748	-10.795
Veränderung der liquiden Mittel	-1.450	-334
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode	15.911	13.848

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von insgesamt 21,9 Mio. € (Vorjahr 4,9 Mio. €). Dieser resultierte hauptsächlich aus dem Buchwertabgang von fünf veräußerten Immobilien. Es handelte sich um die Immobilien in Henstedt-Ulzburg und Sparrishoop (Direktbesitz), um das Teileigentumsobjekt in Erlangen (BBV02), die Immobilie in Weyhe-Leeste (BBV03) sowie um das Hotel in Hannover (BBV06). Gegenläufig wirkte eine grundpfandrechtlich gesicherte und verzinsliche Kaufpreisanzahlung in Höhe von rund 0,5 Mio. € im Gegenzug für ein befristetes, exklusives Ankaufsrecht einer innerstädtischen Grundstücksfläche in Chemnitz (Direktbesitz).

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit summierte sich auf 28,7 Mio. € (Vorjahr 10,8 Mio. €). Größter Posten war die Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von 24,2 Mio. € (Vorjahr 10,1 Mio. €). Die Rückzahlung betraf mit 19,0 Mio. € bzw. 67 % verkaufsbedingte Sondertilgungen. Ein Gesamtbetrag von 5,2 Mio. € bzw. 33 % wurde planmäßig getilgt. Zweitgrößter Posten war die Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €). Ferner sind Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2,2 Mio. € enthalten; diese betreffen zu 98 % Auszahlungen an die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen IC03 sowie BBV03 nach Objektverkäufen und zu 2 % Kaufpreiszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen an einigen Tochterunternehmen im sogenannten Zweitmarkt. Mit 0,9 Mio. € ist zudem der Auflösungsbetrag für die Verminderung eines Zinssicherungsgeschäfts um 5 Mio. € enthalten.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2014 um 1,5 Mio. € auf 15,9 Mio. € reduziert (Vorjahreszeitraum: Rückgang um 0,3 Mio. € auf 13,8 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dividendenauszahlung zurückzuführen.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 30. September 2014 auf rund 321,1 Mio. € und lag somit 7 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2013 (345,9 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus Objektverkäufen und Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 289,3 Mio. € entsprachen 90 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 292,5 Mio. € bzw. 85 %). Die kurzfristigen Vermögenswerte von 31,7 Mio. € bzw. 10 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 33,8 Mio. €) bestanden mit 15,9 Mio. € zu 50 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 15,8 Mio. € resultierten sie zu ebenfalls 50 % aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten; größter Posten hiervon war mit 11,6 Mio. € die Forderung auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens für die zum 31. Dezember 2013 gekündigte Beteiligung am ehemals assoziierten Unternehmen BBV9.

Passiva Das Vermögen war am 30. September 2014 mit 81,8 Mio. € zu 25 % durch das auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallende Eigenkapital und zu 75 % mit 239,5 Mio. € durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 66,3 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden nicht dem Mutterunternehmen gehörende und als Fremdkapital ausgewiesene Anteile an in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechende Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 148,1 Mio. € bzw. auf 46 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 146,3 Mio. € bzw. 42 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. September 2014 von insgesamt 289,3 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 51,2 % (31. Dezember 2013: 46,9 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 166,9 Mio. € auf 52 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 191,2 Mio. € bzw. 55 %). Davon waren 46,6 Mio. € bzw. 28 % kurzfristig (31. Dezember 2013: 64,6 Mio. € bzw. 34 %). Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 24,3 Mio. € bzw. um 15 % gegenüber dem 31. Dezember 2013 resultiert zum größten Teil aus Sondertilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

Finanzverbindlichkeiten Fair Value REIT-AG + Tochterunternehmen zum 30.9.2014

Kurzname	Darlehensgeber	Valuta 30.09.2014	Kondition	Bankmarge	Laufzeit	LTV	DSCR
FVAG	Capital Bank GRAWE Group, Graz	-7.000	variabel	5,00 %	30.06.2015	-	-
FVAG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-9.700	2,55 %	-	30.06.2019	70 %	120 %
FVAG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-12.215	variabel	1,27 %	30.06.2019	70 %	120 %
IC07	HSH Nordbank AG	-1.103	variabel	3,50 %	31.12.2014	-	-
IC 13	HSH Nordbank AG	-10.770	variabel	3,20 %	31.12.2014	-	-
IC 13	HSH Nordbank AG	-2.067	3,10 %	-	31.12.2014	-	-
IC 13	Corealcredit Bank AG	-2.812	variabel	2,50 %	28.02.2015	-	-
BBV06	Unicredit Bank AG	-8.152	variabel	2,20 %	31.12.2014	-	-
IC 12	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-1.998	5,20 %	-	31.08.2016	50 %	120 %
IC 15	HSH Nordbank AG	-6.494	variabel	3,10 %	27.02.2015	-	-
IC 15	Sparkasse Südholstein	-7.773	2,71 %	-	30.01.2018	-	-
IC 15	pbb Deutsche Pfandbriefbank	-2.925	4,55 %	-	31.12.2014	-	-
BBV02	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-139	5,80 %	-	31.12.2014	-	-
BBV02	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-942	6,15 %	-	30.09.2016	-	-
BBV 10	Bayerische Beamten Lebensvers. a.G.	-22.705	4,50 %	-	31.12.2014	-	-
BBV 10	Unicredit Bank AG	-25.951	variabel	1,99 %	31.12.2014	-	-
BBV 10	Unicredit Bank AG	-10.051	variabel	2,10 %	31.12.2014	-	-
BBV 14	DG Hypothekenbank AG	-34.150	variabel	1,25 %	31.03.2016	63 %	110 %
Summe	Einzelabschlüsse	-166.947					
Summe	Auflösung Marktbewertungs- differenzen und abgegrenzte Bearbeitungsgebühren	4					
Summe	Konzernabschluss	-166.943					

Infolge eines teilweise aufgelösten Zinssicherungsgeschäftes ist der Anteil der mittels Zinsswaps abgesicherten Finanzverbindlichkeiten auf 5,0 Mio. € bzw. 3 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern zurückgegangen (31.12.2013: 10,0 Mio. € bzw. 5,2 %).

Zinssicherungsgeschäfte 30.9.2014

		Betrag T€	Cap/Swap	Zins	Laufzeit
FV AG	WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG	-5.000	Swap	4,94 %	30.06.2018
BBV06	Unicredit Bank AG	-21.000	Cap	3,50 %	31.12.2014
BBV 14	DZ Bank AG	-34.863	Cap	4,25 %	31.03.2016
Summe		-65.863			

Die Summe der Festzinsdarlehen reduzierten sich auf 47,3 Mio. € bzw. 28,3 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Vorjahr 55,5 Mio. € bzw. 29,1 %).

Da die Zinsscaps aufgrund der vereinbarten Obergrenze des 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von 3,5 % p.a. bzw. 4,25 % p.a. derzeit keine Wirkung entfalten, sind somit zum Berichtsstichtag mit 119,7 Mio. € rund 71,7 % der Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst (31. 12. 2013: 125,7 Mio. € bzw. 65,7 %).

Unter Annahme eines 3-Monats-EURIBOR Zinssatzes von durchgehend 0,1 % p.a. ergibt sich zum 30. 09. 2014 ein gewichteter Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns auf Jahresbasis von 2,8 %. Dies entspricht dem gewichteten Zinssatz zum 31. 12. 2013.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) Zum 30. September 2014 ermittelte sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 81,8 Mio. € gegenüber 80,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,77 € je Aktie nach 8,65 € am 31. Dezember 2013.

Bilanzieller NAV		
in T€	30. 9. 2014	31. 12. 2013
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	289.298	311.974
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	29.338	29.224
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-66.342	-65.642
Finanzverbindlichkeiten	-166.943	-191.181
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.565	-3.702
Net Asset Value	81.786	80.673
Net Asset Value je Aktie	8,77	8,65

Die „Best Practices Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Darstellung von immobilien- und gesellschaftsbezogenen Kennzahlen einschließlich der 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. 2014	31. 12. 2013
NAV gemäß Konzern-Bilanz	81.786	80.673
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	1.066	2.089
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-92	-161
EPRA-NAV	82.760	82.601
EPRA-NAV je Aktie	8,87	8,86

Nachtragsbericht

Tochterunternehmen BBV 10 Ende Oktober 2014 wurde der bis Ende Januar 2014 an Praktiker vermietete Baumarkt in Celle (Gesamtmietfläche inkl. Neben- und Außenflächen von rund 10.200 m²) für 10 Jahre und 1 Monat bis zum 31. Dezember 2024 zuzüglich 2 x 5 Jahre Option an einen Franchisenehmer für den Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes unter der Marke „hagebaumarkt“ vermietet.

Es wurde eine Umsatzmiete von 6 % der jährlichen Umsätze des Baumarktes bei einer Mindestpacht von T€ 396 p.a. vereinbart; ab Umsätzen von 8 Mio. € p.a. gilt eine Umsatzpacht von 6,5 % des Gesamtumsatzes. Die Nebenkosten werden ab dem 1.12.2014 geschuldet, die Übergabe der Mietfläche erfolgt im Anschluss umfangreicher Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten durch die Vermieterin sowie parallel durchgeführter Arbeiten der Mieterin an der Beleuchtungsanlage voraussichtlich Ende Januar 2015; Mietzahlungsbeginn ist vier Monate nach Übergabe.

Die Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten summieren sich auf 0,5 Mio. €. Die im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Kosten für zusätzliche Baumaßnahmen, für einen Baukostenzuschuss zur Beleuchtungsanlage und für Provisionen addieren sich zu einem Aufwand von weiteren rund 0,6 Mio. €. Da die weitere Hauptmieterin im Objekt, Hammer Fachmärkte, anlässlich der Neuvermietung an „hagebaumarkt“ die vorzeitige Verlängerung ihres Mietvertrages angekündigt hat, ist diese Immobilie wieder langfristig stabilisiert.

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 2013 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 40 bis 46 beschrieben.

Der Vorstand erwartet für die kommenden zwölf Monate keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Chancen- und Prognosebericht

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios liegt zum Berichtsstichtag zwar mit rund 90 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Unter Einbeziehung der ab dem 1. Dezember 2014 wirksamen Anschlussvermietung der Baumarktfläche in Celle wäre die Vermietungsquote wieder bei annähernd 93 %.

Der Vorstand sieht die Entwicklung in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres als Bestätigung der erwarteten Entwicklung. Allerdings werden im vierten Quartal 2014 zunehmende Instandhaltungs- und Vermietungskosten erwartet. Unverändert bekräftigt der Vorstand die Prognose einer Dividende von 0,25 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2014, wengleich die Prognose für das bereinigte IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) im Gesamtjahr 2014 von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € je Aktie vorraussichtlich nur knapp erreicht wird.

München, 3. November 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30.9.2014	31.12.2013
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	79	106
Sachanlagen		3	97
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	289.298	292.297
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		14	10
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		289.394	292.510
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.136	2.491
Ertragsteuerforderungen		28	27
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5	13.671	13.892
Liquide Mittel		15.911	17.361
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		31.746	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	–	19.585
Aktiva, gesamt		321.140	345.866
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		18.814	47.034
Kapitalrücklage		74.387	46.167
Verlustvortrag		–11.017	–12.130
Eigene Anteile		–398	–398
Eigenkapital, gesamt	7	81.786	80.673
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		66.342	65.642
Finanzverbindlichkeiten	8	120.581	126.583
Derivative Finanzinstrumente		1.066	2.089
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		187.989	194.314
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		439	429
Finanzverbindlichkeiten	8	46.362	64.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		999	2.150
Sonstige Verbindlichkeiten		3.565	3.702
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		51.365	70.879
Passiva, gesamt		321.140	345.866

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾
Mieterträge		17.961	22.137
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		4.001	4.817
Erbbauszinsen		–	–4
Betriebs- und Nebenkosten		–6.258	–7.404
Instandhaltungs- und Vermietungskosten		–1.894	–2.578
Nettovermietungsergebnis		13.810	16.968
Allgemeine Verwaltungskosten	9	–2.105	–2.588
Sonstige betriebliche Erträge		397	273
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–26	–10
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		371	263
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		22.626	5.182
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–22.930	–4.855
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	6	–304	327
Bewertungsverluste		–	–189
Bewertungsergebnis		–	–189
Betriebsergebnis		11.772	14.781
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		–	2.087
Übriges Beteiligungsergebnis		–	166
Zinserträge		54	64
Zinsaufwendungen	10	–3.995	–6.750
Ergebnis vor Steuern		7.831	10.348
Ertragsteuern		–	–22
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		7.831	10.326
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–4.386	–5.033
Konzernüberschuss		3.445	5.293
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,37	0,57

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾
Konzernüberschuss	3.445	5.293
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	–	–2.794
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	801
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–1.993
Gesamtergebnis	3.445	3.300

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Wertänderungsrücklage	Gewinnrücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2013	9.325.572	47.034	46.167	–398	–6.411	–5.971	80.421
Dividende	–	–	–	–	–	–932	–932
Gesamtüberschuss ¹⁾	–	–	–	–	1.993	5.293	7.286
Stand am 30. September 2013	9.325.572	47.034	46.167	–398	–4.418	–1.610	86.775
Stand am 1. Januar 2014	9.325.572	47.034	46.167	–398	–	–12.130	80.673
Kapitalherabsetzung	–	–28.220	–	–	–	–	–28.220
Einstellung in die Kapitalrücklage	–	–	28.220	–	–	–	28.220
Dividende	–	–	–	–	–	–2.332	–2.332
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	3.445	3.445
Stand am 30. September 2014	9.325.572	18.814	74.387	–398	–	–11.017	81.786

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1. 1. – 30. 9. 2014	1. 1. – 30. 9. 2013 ¹⁾
Konzernüberschuss	3.445	5.293
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1	27
Zinsaufwendungen	3.995	6.750
Zinsertrag	-54	-64
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	29	28
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	304	-327
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-	-2.087
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-	511
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	-	-166
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	4.386	5.033
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.427	-1.577
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-104	-263
Zinsausgaben	-4.612	-7.704
Zinseinnahmen	54	64
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	339	309
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	717	-214
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	10	-3
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.151	29
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	480	-117
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	16	6
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.426	5.528
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen	-	303
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-409
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	-450	-
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	22.322	5.044
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-	-5
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	21.872	4.933
Dividendenausschüttung	-2.332	-932
Aufnahme von Finanzschulden	-	700
Rückzahlung von Finanzschulden	-24.238	-10.121
Verminderung Swap	-919	-
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	-2.259	-442
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-29.748	-10.795
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-1.450	-334
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode	15.911	13.848

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie unterhält keine Niederlassungen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 12. Juli 2007 ist die Fair Value REIT-AG (die „Gesellschaft“) seit dem 16. November 2007 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 6. Dezember 2007. Die Aktien der Fair Value Reit AG werden öffentlich gehandelt. Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist die Leopoldstr. 244 in 80807 München.

Als Immobilienbestandshalter fokussiert sich das Unternehmen auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind Einzelhandels- und Büroimmobilien in Regionalzentren. Die Fair Value REIT-AG investiert dabei sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Informationen über die Konzernstruktur werden in Angabe 2a dargestellt.

Aufgrund der Beteiligung an insgesamt 10 (im Vorjahr: 11) geschlossenen Immobilienfonds sowie sechs weiteren Gesellschaften ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

(2) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Darstellung der Anpassungen der Vorjahre

(2a) Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses Der von der Fair Value REIT-AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRSs“) des International Accounting Standards Board (IASB) unter Beachtung des IAS 34 "Zwischenberichterstattung" erstellt.

Die Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Der Konzern-Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in tausend Euro (T€) angegeben.

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung der Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 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 2013.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 nicht geändert.

Der Konsolidierungskreis zum 30. September 2014 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30.9.2014	Anteil zum 31.12.2013
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	100,00	100,00
BBV3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“)	100,00	100,00
BBV6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV06“)	100,00	100,00
BBV9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“)	100,00	100,00
BBV10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV10“)	100,00	100,00
BBV14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV14“)	100,00	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München („IC07“)	77,85	77,74
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG, München („IC03“)	71,58	71,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München („BBV06“)	59,74	59,72
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG, München („BBV03“)	54,10	54,10
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München („IC13“)	51,07	50,54
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC12“)	50,11	48,86
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	45,56	45,22
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München („BBV02“)	41,53	41,53
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München („BBV10“)	40,85	40,77
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München („IC15“)	39,63	39,49

Die geringfügigen Veränderungen einzelner Beteiligungsquoten beruhen auf dem Ausscheiden anderer Gesellschafter, auf Zuerwerbe von Beteiligungen im sogenannten Zweitmarkt und auf Rundungen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013. Die Erstanwendung des IFRS 13, Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, hatte Auswirkungen auf die Angaben im Anhang zu den einzelnen Vermögenswerten und Schulden, sowie einer Angabe zu Fair-Value-Hierarchien. Für die Gesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts.

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, stattfindet.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

(2b) Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2013 erstmals den Standard IFRS 10 Konzernabschlüsse angewandt, welcher zu einer Erweiterung des Konsolidierungskreises führte und dadurch eine Anpassung der Vergleichszahlen des Vorjahres erforderte. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 10 wurden aus den vormals at-equity-bilanzierten Gesellschaften BBV 02, BBV 10, BBV 14, IC 12 und IC 15 Tochterunternehmen, die im Rahmen der Einbeziehung in den Konzern voll konsolidiert werden. Für nähere Erläuterungen hierzu wird auf den Geschäftsbericht 2013, Konzernanhang Nr. 2a (S. 59 f.) verwiesen.

Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung (Zunahme/Abnahme) des Ergebnisses

in T€	1.1.–30.9. 2013 ³⁾	Anpassung	1.1.–30.9. 2013
Mieterträge	22.137	14.398	7.739
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.817	3.155	1.662
Erbbauszinsen	-4	-	-4
Betriebs- und Nebenkosten	-7.404	-4.959	-2.445
Instandhaltungs- und Vermietungskosten	-2.578	-877	-1.701
Nettovermietungsergebnis	16.968	11.717	5.251
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.588	-868	-1.720
Sonstige betriebliche Erträge	273	138	135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10	-9	-1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	263	129	134
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	5.182	2.900	2.282
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien	-4.855	-2.735	-2.120
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	327	165	162
Bewertungsgewinne	-	-	-
Bewertungsverluste	-189	-186	-3
Bewertungsergebnis	-189	-186	-3
Betriebsergebnis	14.781	10.957	3.824
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.087	-2.905	4.992
Übriges Beteiligungsergebnis	166	3	163
Zinserträge	64	59	5
Zinsaufwendungen	-6.750	-3.963	-2.787
Ergebnis vor Steuern	10.348	4.151	6.197
Ertragsteuern	-22	-	-22
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	10.326	4.151	6.175
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-5.033	-4.156	-877
Konzernüberschuss	5.293	-5	5.298
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,57		0,57

³⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Auswirkung auf die Kapitalflussrechnung (Zunahme/Abnahme) des Cash-Flows

in T€	1.1.–30.9. 2013 ¹⁾	Anpassung	1.1.–30.9. 2013
Konzernüberschuss	5.293	-5	5.298
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	27	7	20
Zinsaufwendungen	6.750	3.963	2.787
Zinsertrag	-64	-59	-5
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	28	2	26
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-327	-165	-162
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-2.087	2.905	-4.992
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	511	-1.238	1.749
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	-166	-3	-163
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	5.033	4.156	877
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.577	-1.577	-
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-263	-273	10
Zinsausgaben	-7.704	-4.459	-3.245
Zinseinnahmen	64	59	5
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	309	-162	471
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	-214	-405	191
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-3	-	-3
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29	-9	38
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-117	2	-119
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	6	6	-
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.528	2.745	2.783
Übernahme liquider Mittel erworbener Tochterunternehmen abzüglich Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	303	325	-22
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-409	-	-409
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	5.044	2.855	2.189
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-5	-5	-
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	4.933	3.175	1.758
Dividendenausschüttung	-932	-	-932
Aufnahme von Finanzschulden	700	-	700
Rückzahlung von Finanzschulden	-10.121	-6.294	-3.827
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	-442	-345	-97
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-10.795	-6.639	-4.156
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-334	-719	385
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.182	8.321	5.861
Liquide Mittel am Ende der Periode	13.848	7.602	6.246

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

(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 Berichtszeitraum wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 27 auf T€ 79 vorgenommen.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2014	42.338	342.034	384.372
Zugänge (Kaufpreisanzahlung Grundstücke Chemnitz)	450	–	450
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	88	–	88
Abgänge – Veräußerungen	–204	–3.900	–4.104
Umgruppierung (Kaufpreisanzahlung Grundstücke Chemnitz)	–	–500	–500
Stand am 30. September 2014	42.672	337.634	380.306
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2014	–5.059	–87.016	–92.075
Abgänge – Veräußerungen	27	1.040	1.067
Stand am 30. September 2014	–5.032	–85.976	–91.008
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2014	37.279	255.018	292.297
Stand am 30. September 2014	37.640	251.658	289.298

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2013 ermittelten Werte übernommen.

Zum 30. September 2014 waren insgesamt 44 Objekte im Bestand des Konzerns. Dabei stehen 38 Objekte als Volleigentum, fünf Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht im Konzernbesitz. Gegenüber dem 31. Dezember 2013 hat sich die Zahl der Objekte um zwei Objekte vermindert. Es handelt sich um die Immobilien in Sparrieshoop (Direktbesitz) und in Weyhe (BBV03) mit beizulegenden Zeitwerten von T€ 177 bzw. T€ 2.860.

Die Zugänge im Berichtszeitraum betreffen neben nachträglichen Anschaffungskosten auch eine verzinssliche und grundpfandrechtlich gesicherte Kaufpreisanzahlung der Fair Value in Höhe von T€ 450 für einen möglichen Grundstückserwerb in Chemnitz. Die Fair Value hat im Gegenzug bis zum 31. Dezember 2014 das exklusive Recht zur Prüfung und Durchführung der Transaktion mit einem Investitionsvolumen von T€ 1.100 zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Im Vorfeld hatte das Tochterunternehmen IC 12 aus steuerlichen

Gründen von einem Erwerb dieser Grundstücke abgesehen. Im Gegenzug wurde die am 27. Dezember 2011 an die IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG, Unterschleißheim geleistete Kaufpreisanzahlung der IC12 in Höhe von T€ 500 aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte umgegliedert.

(5) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30. 9. 2014	31. 12. 2013
Abfindungsguthaben BBV09	11.628	11.628
Kaufpreisforderung Objekt Kaltenkirchen („Fair Value“)	–	1.960
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen („BBV02“)	1.355	–
Anzahlung auf bebaute Grundstücke in Chemnitz („IC12“)	500	–
Steuerforderungen (Ertrag- und Umsatzsteuer)	52	83
Abgrenzung Versicherungen	48	–
Sonstige Abgrenzungen	33	53
Sonstiges	23	46
Zinsabgrenzung	17	24
Debitorische Kreditoren	15	98
	13.671	13.892

Die Auszahlung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisanteils für das Gewerbeobjekt Erlangen (BBV02) ist an die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch geknüpft. Dieser Eintrag wird voraussichtlich erst im Laufe des kommenden Geschäftsjahres vollzogen. Die an die IC Grundbesitz GmbH & Co. Bankgebäude Chemnitz KG, Unterschleißheim geleistete Kaufpreisanzahlung in Höhe von T€ 500 ist spätestens zum 30. Dezember 2014 zur Rückzahlung an die IC12 fällig. Der offene Betrag wird mit 5 % p.a. verzinst.

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30. 9. 2014	31. 12. 2013
Hotelimmobilie Hannover, Hinüberstr. 6 („BBV06“)	–	17.000
Bürogebäude Henstedt-Ulzburg, Hamburger Str. 83 („Fair Value“)	–	1.100
Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 („BBV02“)	–	1.485
	–	19.585

Die Forderungen auf Zahlung der Kaufpreise für die Immobilie in Henstedt-Ulzburg und die Hotelimmobilie in Hannover wurden im Februar des laufenden Geschäftsjahres ausgeglichen. Aus den Veräußerungen entstanden im Berichtsquartal bedingt durch die Verkaufsnebenkosten Veräußerungsverluste in Höhe von insgesamt T€ 304.

(7) Eigenkapital

Die Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 hat die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Ferner wurde der Vorstand dazu ermächtigt, Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten zu begeben. Auch wurde der Schaffung eines bedingten Kapitals zugestimmt und eine Kapitalherabsetzung auf T€ 18.814 beschlossen, wobei der freiwerdende Teil des durch die bisherige Höhe des Grundkapitals gebundenen Gesellschaftervermögens in Höhe von T€ 28.220 freigesetzt und in die Kapitalrücklage eingestellt wurde. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2014.

(8) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 166.943 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 um T€ 24.238 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 5.230 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 19.008. Von den außerplanmäßigen Tilgungen entfallen T€ 16.982 auf den Verkauf der Hotelimmobilie in Hannover (BBV06) und T€ 2.026 auf Objektverkäufe in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg sowie Sparrieshoop.

(9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1. 1. – 30. 9. 2014	1. 1. – 30. 9. 2013 ¹⁾
Fondsverwaltung	446	713
Personalkosten	410	411
Treuhandgebühren	193	197
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	192	273
Nicht abziehbare Vorsteuer	152	195
Prüfungskosten	152	158
Rechts- und Beratungskosten	128	201
Übrige	97	119
Rechnungswesen	97	100
Wertgutachten	73	30
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	71	100
Bürokosten	43	39
Abschreibungen	29	29
Reise- und Kfz-Kosten	22	23
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	2.105	2.588

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.123 (53 %), im Vorjahr T€ 982 (47 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 1.222 (47 %), im Vorjahr T€ 1.366 (53 %).

(10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾
Bewertung derivative Finanzinstrumente	104	263
Sonstige Zinsaufwendungen	–4.099	–7.013
Zinsaufwendungen, gesamt	–3.995	–6.750

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Von den sonstigen Zinsaufwendungen wurden T€ 3.799 für Darlehen und Swaps aufgewendet. Die verbleibenden T€ 300 betreffen Bearbeitungsgebühren im Rahmen von Sondertilgungen, die Auflösung von Abgrenzungen für Bearbeitungsgebühren sowie die Zahlung einer Cap-Prämie.

(11) Segmentumsätze und –ergebnisse

in T€	1.1.–30.9.2014		1.1.–30.9.2013 ¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	2.344	1.644	2.712	1.984
Tochterunternehmen	19.618	11.112	24.242	13.840
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	21.962	12.756	26.954	15.824
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	–984	–	–1.043
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	–	–	–	2.087
Übriges Beteiligungsergebnis	–	–	–	166
Nettozinsaufwand	–	–3.941	–	–6.686
Ertragsteuern	–	–	–	–22
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–4.386	–	–5.033
Konzernergebnis	–	3.445	–	5.293

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13
Mieterträge	1.946	–	463	379	1.419
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	398	–	247	241	388
Segmentumsätze	2.344	–	710	620	1.807
Betriebs- und Nebenkosten	–559	–10	–311	–258	–460
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–18	–	–174	–146	–181
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–117	–4	–46	–53	–95
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	29	–	31	8	2
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–35	–	–	–	–
Segmentergebnis	–1.644	–14	210	171	1.073
Zentrale Verwaltungskosten	–1.006	–	–	–	–
Beteiligungsergebnis	4.474	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–885	–	–28	–59	370
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss	4.227	–14	182	112	703

Tochterunternehmen									
IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
2.176	2	362	1.676	5.559	3.979	16.015	–	17.961	
204	–	54	283	1.260	926	3.603	–	4.001	
2.380	2	416	1.959	6.819	4.905	19.618	–	21.962	
–298	–48	–96	–548	–2.375	–1.295	–5.699	–	–6.258	
–132	–	–47	–283	–567	–346	–1.876	–	–1.894	
–90	–14	–72	–147	–255	–222	–998	–	–1.115	
–27	44	–	35	91	152	336	6	371	
–	–16	–96	–157	–	–	–269	–	–304	
1.833	–32	105	859	3.713	3.194	11.112	6	12.762	
–	–	–	–	–	–	–	16	–990	
–	–	–	–	–	–	–	–4.474	–	
–429	–42	–	–336	–1.401	–392	–3.057	1	–3.941	
–	–	–	–	–	–	–	–4.386	–4.386	
1.404	–74	105	523	2.312	2.802	8.055	–8.837	3.445	

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2013

in T€	Direkt- investitionen					
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	2.252	441	421	343	1.369	2.180
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	460	155	146	176	393	204
Segmentumsätze	2.712	596	567	519	1.762	2.384
Erbbauszinsen	–	–	–	–	–	–
Betriebs- und Nebenkosten	–673	–173	–297	–294	–460	–382
Sonstige immobilienpezifische Aufwendungen	–50	–93	–539	–156	–170	–37
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–136	–31	–31	–31	–79	–119
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	23	3	2	5	10	16
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	108	–	–	–	–	–
Bewertungsverluste	–	–	–3	–	–	–10
Segmentergebnis	1.984	302	–301	43	1.063	1.852
Zentrale Verwaltungskosten	–1.086	–	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	511	–	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	–120	–	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–1.615	–43	–56	–57	–360	–444
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–110	–	–	–	–	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–22	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss¹⁾	–458	259	–357	–14	703	1.408

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	163	440	2.816	6.897	4.815	19.885	–	22.137
	14	78	430	1.574	1.187	4.357	–	4.817
	177	518	3.246	8.471	6.002	24.242	–	26.954
	–	–	–4	–	–	–4	–	–4
	–63	–106	–736	–2.432	–1.788	–6.731	–	–7.404
	–3	–394	–455	–205	–476	–2.528	–	–2.578
	–23	–115	–223	–305	–390	–1.347	–	–1.483
	2	10	24	14	92	178	62	263
	–	–	54	165	–	219	–	327
	–	–	–	–	–176	–189	–	–189
	90	–87	1.906	5.708	3.264	13.840	62	15.886
	–	–	–	–	–	–	–19	–1.105
	–	–	–	–	–	–	1.576	2.087
	–	–	–	–	–	–	286	166
	–45	1	–700	–2.972	–659	–5.335	1	–6.949
	–	–	100	153	120	373	–	263
	–	–	–	–	–	–	–5.033	–5.033
	–	–	–	–	–	–	–	–22
	45	–86	1.306	2.889	2.725	8.878	–3.127	5.293

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 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	3	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.640	–	7.860	7.480	18.580
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	327	49	310	115	69
Ertragsteuerforderungen	19	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.695	12	5	507	7
Liquide Mittel	1.386	259	203	370	760
Zwischensumme Segmentvermögen	51.070	320	8.378	8.472	19.416
Anteile an Tochterunternehmen	64.393	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	115.463	320	8.378	8.472	19.416
Rückstellungen	–279	–16	–9	–11	–14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–50	–103	–25	–52	–70
Sonstige Verbindlichkeiten	–271	–89	–21	–61	–207
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–600	–208	–55	–124	–291
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–29.091	–	–1.103	–2.007	–15.649
Derivative Finanzinstrumente	–898	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–30.589	–208	–1.158	–2.131	–15.940
Nettovermögen zum 30. September 2014	84.874	112	7.220	6.341	3.476
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2014					
lang	–27.539	–	–	–1.931	–14.919
kurz	–1.552	–	–1.103	–76	–730
Finanzverbindlichkeiten	–29.091	–	–1.103	–2.007	–15.649

									Tochterunternehmen
IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
–	–	–	–	–	–	–	79	82	
34.030	–	3.670	21.796	88.362	69.880	251.658	–	289.298	
257	–	10	136	399	443	1.788	21	2.136	
–	–	–	–	1	–	1	8	28	
25	1.380	–	15	20	16	1.987	3	13.685	
1.669	60	968	3.424	3.520	3.140	14.373	152	15.911	
35.981	1.440	4.648	25.371	92.302	73.479	269.807	263	321.140	
–	–	–	–	–	–	–	–64.393	–	
35.981	1.440	4.648	25.371	92.302	73.479	269.807	–64.130	321.140	
–16	–7	–8	–23	–12	–34	–150	–10	–439	
–24	–19	–3	–129	–340	–184	–949	–	–999	
–290	–55	–35	–890	–1.426	–189	–3.263	–31	–3.565	
–330	–81	–46	–1.042	–1.778	–407	–4.362	–41	–5.003	
–	–	–	–	–	–	–	–66.342	–66.342	
–17.175	–1.105	–	–8.152	–58.707	–34.150	–138.048	196	–166.943	
–	–	–	–	–	–168	–168	–	–1.066	
–17.505	–1.186	–46	–9.194	–60.485	–34.725	–142.578	–66.187	–239.354	
18.476	254	4.602	16.177	31.817	38.754	127.229	–130.317	81.786	
–7.549	–1.027	–	–	–34.416	–33.200	–93.042	–	–120.581	
–9.626	–78	–	–8.152	–24.291	–950	–45.006	196	–46.362	
–17.175	–1.105	–	–8.152	–58.707	–34.150	–138.048	196	–166.943	

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2013

in T€	Direkt-	IC03	IC07	IC12	IC13
	investitionen				
	FV AG				
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	97	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.279	–	7.860	7.980	18.580
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.100	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364	121	200	86	85
Ertragsteuerforderungen	24	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.685	22	–	7	1
Liquide Mittel	717	2.662	461	435	775
Zwischensumme Segmentvermögen	53.266	2.805	8.521	8.508	19.441
Anteile an Tochterunternehmen	64.128	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	117.394	2.805	8.521	8.508	19.441
Rückstellungen	–243	–16	–5	–13	–13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–310	–240	–48	–77	–145
Sonstige Verbindlichkeiten	–288	–61	–114	–113	–214
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–841	–317	–167	–203	–372
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.601	–	–1.316	–2.061	–16.296
Derivative Finanzinstrumente	–1.778	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–34.220	–317	–1.483	–2.264	–16.668
Nettovermögen zum 31. Dezember 2013	83.174	2.488	7.038	6.244	2.773
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013					
lang	–30.641	–	–	–1.985	–15.703
kurz	–960	–	–1.316	–76	–593
Finanzverbindlichkeiten	–31.601	–	–1.316	–2.061	–16.296

									Tochterunternehmen	
	IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
	–	–	–	–	–	–	–	106	203	
	34.030	–	6.530	21.796	88.362	69.880	255.018	–	292.297	
	–	1.485	–	17.000	–	–	18.485	–	19.585	
	224	5	34	588	498	286	2.127	–	2.491	
	–	–	–	–	–	–	–	3	27	
	24	30	29	79	8	14	214	3	13.902	
	1.692	4	810	3.369	2.898	3.416	16.522	122	17.361	
	35.970	1.524	7.403	42.832	91.766	73.596	292.366	234	345.866	
	–	–	–	–	–	–	–	–64.128	–	
	35.970	1.524	7.403	42.832	91.766	73.596	292.366	–63.894	345.866	
	–15	–5	–12	–22	–34	–41	–176	–10	–429	
	–122	–67	–14	–392	–520	–215	–1.840	–	–2.150	
	–332	–12	–28	–863	–1.310	–340	–3.387	–27	–3.702	
	–469	–84	–54	–1.277	–1.864	–596	–5.403	–37	–6.281	
	–	–	–	–	–	–	–	–65.642	–65.642	
	–17.883	–1.112	–	–25.415	–60.397	–35.100	–159.580	–	–191.181	
	–	–	–	–60	–	–251	–311	–	–2.089	
	–18.352	–1.196	–54	–26.752	–62.261	–35.947	–165.294	–65.679	–265.193	
	17.618	328	7.349	16.080	29.505	37.649	127.072	–129.573	80.673	
	–7.704	–1.045	–	–	–35.605	–33.900	–95.942	–	–126.583	
	–10.179	–67	–	–25.415	–24.792	–1.200	–63.638	–	–64.598	
	–17.883	–1.112	–	–25.415	–60.397	–35.100	–159.580	–	–191.181	

(12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen

in T€	1.1.–30.9.2014	1.1.–30.9.2013 ¹⁾
Forderungen	16	230
Leistungsverbindlichkeiten	-14	-91
Gesamt	2	139

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

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, 3. November 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

München, 3. November 2014

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: 6. November 2014

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Vorsitzender
Dr. Oscar Kienzle, stellvertretender Vorsitzender
Wolfgang Sauerborn

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.