

# Halbjahresbericht 2014

fair value  
REIT

<b>Kennzahlen Fair Value-Konzern</b>			
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>			
		<b>1.1.–30.6.2014</b>	<b>1.1.–30.6.2013<sup>1)</sup></b>
Mieterträge	in T€	12.076	14.765
Nettommieterträge	in T€	9.351	11.459
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	7.646	10.158
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	–	1.296
Konzernüberschuss	in T€	2.111	3.354
Ergebnis je Aktie	in €	0,23	0,36
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	2.453	2.765
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,26	0,30
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		<b>30.6.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Langfristiges Vermögen	in T€	289.371	292.510
Kurzfristiges Vermögen	in T€	30.586	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	–	19.585
Bilanzsumme	in T€	319.957	345.866
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	80.452	80.673
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	25,1	23,3
Unbewegliches Vermögen <sup>2)</sup>	in T€	289.267	311.974
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	145.591	146.315
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	50,3	46,9
<b>Immobilienportfolio</b>		<b>30.6.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	44	49
Marktwerte der Immobilien <sup>3)</sup>	in Mio. €	288,8	311,4
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	23,3	26,5
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	26,1	28,4
Vermietungsstand	in %	89,4	93,3
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,1	5,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,1	8,5

<sup>1)</sup> Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10.

<sup>2)</sup> Inklusive Nachaktivierungen und Kaufpreisanzahlung (siehe Anhang 4).

<sup>3)</sup> Gemäß Marktbewertung zum 31. Dezember 2013.

<b>Weitere Kennzahlen</b>			
		<b>30.6.2014</b>	<b>31.12.2013<sup>2)</sup></b>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,63	8,65
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,73	8,86
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

# Brief an die Aktionäre

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

die Fair Value REIT-AG hat das erste Halbjahr 2014 mit einem erwartungsgemäßen Geschäftsverlauf abgeschlossen. Das entsprechende Umfeld bildeten erfreuliche konjunkturelle Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung von Immobilien, wie eine zunehmende Investitionsbereitschaft der Unternehmen, eine steigende Konsumneigung der Verbraucher sowie ein historisch niedriges Zinsniveau.

Unsere strategische Portfoliofokussierung führte seit Anfang 2013 zu einem Abbau des Immobilienbestandes um rund 35 % bezogen auf die Marktwerte der Immobilien. Dies führte im ersten Halbjahr 2014 zu einem Rückgang des Nettovermietungsergebnisses um 18 % auf rund 9,4 Mio. €. Dieser Rückgang konnte allerdings – bereinigt um Veräußerungs- und Bewertungsergebnisse sowie sonstige Sondereffekte – durch gesunkene Zinsaufwendungen fast vollständig aufgefangen werden.

So lag das bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres bei 2,5 Mio. € bzw. 0,26 € je Aktie nach 2,8 Mio. € bzw. 0,30 € je Aktie im Vorjahr.

Wir haben im Berichtszeitraum einen unbereinigten IFRS-Konzernüberschuss von 2,1 Mio. € erzielt, der aufgrund der erfolgten Objektveräußerungen und damit einhergehender niedrigerer Mieterträge unter dem angepassten Vorjahresniveau von 3,4 Mio. € lag.

Nach der gezahlten Dividende von 0,25 € je Aktie ergab sich ein im Vergleich zum Vorjahresende annähernd unveränderter bilanzieller Nettovermögenswert (Net Asset Value). So lag das Konzern-Eigenkapital bei 80,5 Mio. € bzw. 8,63 € je in Umlauf befindlicher Aktie nach 80,7 Mio. € bzw. 8,65 € je Aktie zum 31. Dezember 2013. Die REIT-Eigenkapitalquote erhöhte sich deutlich von 46,9 % auf 50,3 % des unbeweglichen Vermögens.

Der Vermietungsstand unseres Bestandsportfolios lag am 30. Juni 2014 bei 89,4 % nach 93,3 % zum Jahresende 2013. Allerdings konnten wir die Vermietungsquote nach Ende des Berichtszeitraums wieder auf 90,6 % steigern. Das resultierte aus der ab 1. Juli 2014 wirksamen Vollvermietung der Logistikimmobilie in Köln, Köhlstraße (BBV06). Die gewichtete Restlaufzeit der kontrahierten Mietverträge im Konzern erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 leicht von 5,0 Jahren auf 5,1 Jahre.

Basierend auf den Ergebnissen des ersten Halbjahres 2014 sind wir zuversichtlich für die weitere Geschäftsentwicklung. Wir bekräftigen daher unsere Prognose für das Gesamtjahr 2014 und rechnen unverändert mit einem bereinigten Konzernergebnis (FFO) von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € pro Aktie. Auch wollen wir unsere nachhaltige Dividendenpolitik fortsetzen und haben deshalb für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 0,25 € je Aktie vorgesehen.

München, den 1. August 2014

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

# Die Aktie

## Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Die Kurse an den deutschen Aktienmärkten waren im ersten Quartal 2014 von starken Schwankungen geprägt. Das zweite Quartal bot demgegenüber eine deutlich positivere Entwicklung. Der DAX, der die 30 größten deutschen Standardwerte umfasst, notierte Ende Juni 2014 bei 9.833 Punkten. Das entspricht einer Steigerung um fast 3 % im Vergleich zum Jahres-Ultimo 2013.

Auch der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG hat im ersten Halbjahr 2014 deutlich zugelegt. Diese positive Performance wurde durch die erfreuliche Geschäftsentwicklung sowie durch die Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2013 von 0,25 € je Aktie, nach 0,10 € je Aktie ein Jahr zuvor, unterstützt.

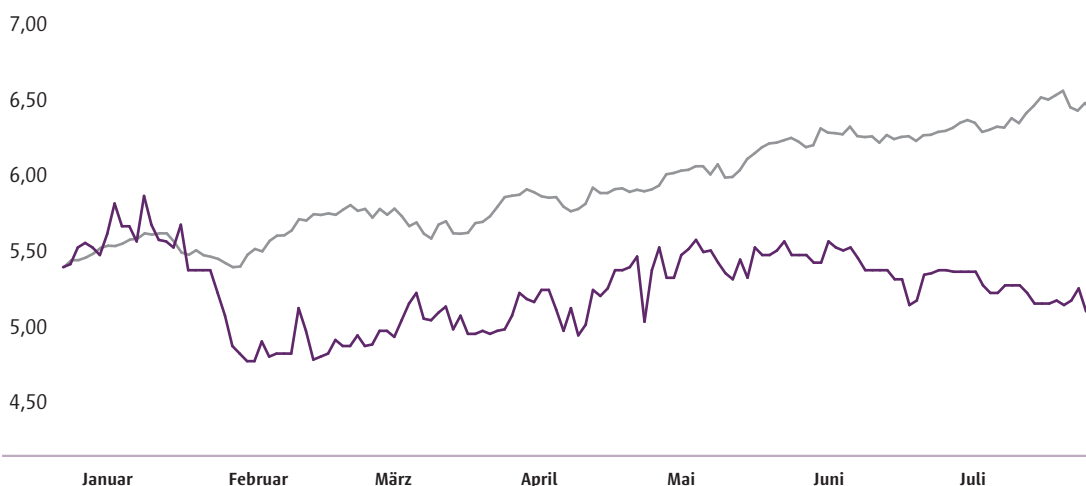
Allerdings zeigte der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG vor allem zu Jahresbeginn 2014 eine hohe Volatilität. Das bisherige Jahreshoch wurde am 17. Januar 2014 mit 5,89 € erreicht. Die Papiere fielen kurz darauf am 6. Februar 2014 mit 4,80 € auf den niedrigsten Stand im ersten Halbjahr 2014. Die Fair-Value-Aktie konnte sich danach wieder erholen und ging trotz zwischenzeitlicher Dividendenzahlung bei deutlich gestiegenen Handelsumsätzen zum Monats-Ultimo Juni 2014 mit 5,40 € um rund 7 % höher aus dem Handel als zum Jahres-Ultimo 2013.

### Entwicklung der Fair Value-Aktie

2. Januar bis 31. Juli 2014

in €

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



---

**Stammdaten der Fair Value-Aktie**

Stand: 30. Juni 2014

---

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	AOMW97/DE000AOMW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital <sup>1)</sup>	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital <sup>2)</sup>	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Halbjahr 2014 (XETRA)	5,89 €/4,80 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2014 (XETRA)	50,8 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

---

<sup>1)</sup> Durch Beschluss der Hauptversammlung am 27. Mai 2014 herabgesetzt auf 18.813.764,00 €; die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2014.

<sup>2)</sup> Mit Eintragung der Kapitalherabsetzung im Handelsregister am 8. Juli 2014 reduziert auf 2,00 €.

Ausführliche Informationen über das Unternehmen und zur Aktie sind auf der Internetseite unter [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) abrufbar. Details zur Geschäftsentwicklung werden im Rahmen von Geschäftsberichten sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen veröffentlicht.

---

**Finanzkalender**

Fair Value REIT-AG

---

16. Oktober 2014	Präsentation, Konferenz Immobilienaktie, Frankfurt am Main
6. November 2014	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2014
26. November 2014	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

---

---

# Konzernzwischenlagebericht

zum 30.6.2014

Operatives Ergebnis (FFO)

2,46 Mio. €

(2013<sup>1)</sup>: 2,77 Mio. €)

Konzernergebnis 2,11 Mio. €

(2013<sup>1)</sup>: 3,35 Mio. €)

Bilanzielles Eigenkapital 25,1 %

(31.12.2013<sup>1)</sup>: 23,3 %)

REIT-Eigenkapital 50,3 %

(31.12.2013<sup>1)</sup>: 46,9 %)

<sup>1)</sup> 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 daher 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. Juni 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 89,4% zurück, was im Wesentlichen mit der insolvenzbedingten Beendigung eines Mietvertrages für die an die Praktiker AG vermietete Baumarktfäche in Celle zum 31. Januar 2014 zu begründen ist. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge belief sich am 30. Juni 2014 auf 5,1 Jahre (31. Dezember 2013: 5,0 Jahre).

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 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. Juni 2014

	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamt- mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 31.12.2013 <sup>1)</sup> [T€]	Vermietungs- stand <sup>2)3)</sup> [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge <sup>2)3)</sup> [Jahre]	Vertrags- miet- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment								
Direktinvestitionen	40.038	33.165	2.655	37.102	98,4	9,3	7,2	100
Segment Tochter- unternehmen	327.682	233.609	20.630	251.658	88,3	4,6	8,2	46
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>367.720</b>	<b>266.774</b>	<b>23.285</b>	<b>288.760</b>	<b>89,4</b>	<b>5,1</b>	<b>8,1</b>	<b>53</b>

#### Erläuterungen

<sup>1)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main zum 31.12.2013

<sup>2)</sup> (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit

<sup>3)</sup> ertragsgewichtet

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

**Makroökonomisches Umfeld** Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im ersten Halbjahr 2014 eine kräftige Binnenkonjunktur. Diese ist weniger von Exporten, sondern dank zunehmender Konsum- und Investitionsbereitschaft von wachsenden Importen geprägt. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr gemäß DIW Berlin voraussichtlich um 1,8 % steigen.<sup>1)</sup> Dieses Umfeld macht sich im Arbeitsmarkt positiv bemerkbar. Zum Monatsende Juni 2014 waren 2,83 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 32.000 weniger als zum Vorjahreszeitpunkt. Die Arbeitslosenquote betrug 6,5 %.<sup>2)</sup> Die Inflationsrate schwächte sich weiter ab. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende Juni 2014 aufgrund um 1,0 % höher als im Vorjahresmonat.<sup>3)</sup> Für das Gesamtjahr rechnet das DIW mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,1 % und für 2015 mit einem Anstieg von 1,5 %.

**Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Trotz der guten konjunkturellen Fundamentaldaten hat der Büromarkt in den sieben deutschen Bürozentren<sup>4)</sup> nach einem guten Jahresauftakt im zweiten Quartal zurückhaltende Aktivitäten zu verzeichnen. Der Vermietungsumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2014 kumuliert ein Volumen von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und lag damit um 3 % unter dem Vorjahreszeitraum. Dabei sind die regionalen Unterschiede groß: die Spanne der relativen Veränderung lag zwischen minus 24 % in Köln und einem Plus von 31 % in Stuttgart. Nachfragerückgänge gab es in Düsseldorf (-10 %), in Hamburg (-3 %) und München (-4 %). In Berlin war dagegen ein Plus von 19 % zu verzeichnen.

Der Leerstand an den Top-Standorten ging in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 6 % auf 7,2 Mio. m<sup>2</sup> zurück. Das entspricht einer über alle Städte gemittelten Leerstandsquote von 8,1 %.<sup>5)</sup>

**Einzelhandelsflächen** Der Einzelhandelsvermietungssektor knüpfte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 an den Erfolg der letzten drei Jahre an. Der Flächenumsatz lag mit rund 288.000 m<sup>2</sup> um 10 % über dem Vorjahreswert. Unverändert kann der Textilsektor mit 38 % 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 % zeigen die Sport-/Outdoorbranchen sowie der Heim-Haus-Wohnbedarfssektor relativ konstante Werte.<sup>6)</sup>

**Der Investmentmarkt** Mit einem Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von rund 17 Mrd. € wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 29 % mehr umgesetzt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Rund 50 % des Transaktionsvolumens hat sich dabei auf Standorte außerhalb der sieben „Immobilienhochburgen“<sup>4)</sup> konzentriert. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 40 % in erster Linie der Büronutzung, gefolgt von einzelhandelsgenutzten Immobilien mit einem Anteil von 29 %.<sup>7)</sup>

<sup>1)</sup> DIW Wochenbericht Nr. 25.2014.

<sup>2)</sup> Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Juni 2014.

<sup>3)</sup> Destatis: Verbraucherpreise Juni 2014.

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

<sup>5)</sup> JLL: Büromarktüberblick 2. Quartal 2014.

<sup>6)</sup> JLL: Einzelhandelsmarktüberblick 2. Quartal 2014.

<sup>7)</sup> JLL: Der deutsche Investmentmarkt 2. Quartal 2014.



**Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung**

Der Fair Value-Konzern hat das erste Halbjahr 2014 mit einem erwartungsgemäßen Geschäftsverlauf abgeschlossen.

Der seit Anfang des Vorjahres erfolgte strategische Portfolioabbau um sukzessive rund 35 % der Marktwerte führte im Vorjahresvergleich zu einem Rückgang des Nettovermietungsergebnisses um 2,1 Mio. € bzw. 18 %. Dieser Rückgang konnte – bereinigt um Veräußerungs- und Bewertungsergebnisse – durch deutlich gesunkene Zinsaufwendungen fast vollständig aufgefangen werden.

Das um Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag daher in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 2,5 Mio. € bzw. 0,26 € je Aktie lediglich um 0,3 Mio. € bzw. 11 % unter dem angepassten Vorjahreswert von 2,8 Mio. € bzw. 0,30 € je Aktie.

in T€	1.1.–30.6.2014					1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>				
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Bereinigung von Sondereffekten Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps	berinigte Konzern-GuV-Rechnung	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Veräußerungsgewinne/-verluste	Immobilienbewertung	Bereinigung von Sondereffekten Bewertung Zinsswaps/ Zinscaps	berinigte Konzern-GuV-Rechnung
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>9.351</b>	–	–	–	<b>9.351</b>	<b>11.459</b>	–	–	–	<b>11.459</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.419	–	–	–	–1.419	–1.748	–	–	–	–1.748
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	150	–	–	–	150	300	–	–	–	300
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–352	352	–	–	–	310	–310	–	–	–
Bewertungsergebnis	–84	–	84	–	–	–163	–	163	–	–
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.646</b>	<b>352</b>	<b>84</b>	–	<b>8.082</b>	<b>10.158</b>	<b>–310</b>	<b>163</b>	–	<b>10.011</b>
Beteiligungsergebnis	–	–	–	–	–	1.296	–	–	–526	770
Nettozinsaufwand	–2.738	–	–	37	–2.701	–4.425	–	–	–196	–4.621
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>4.893</b>	<b>352</b>	<b>84</b>	<b>37</b>	<b>5.381</b>	<b>7.029</b>	<b>–310</b>	<b>163</b>	<b>–722</b>	<b>6.160</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–2.797	–149	–	18	–2.928	–3.616	157	–40	163	–3.336
Ertragsteuern <sup>2)</sup>	–	–	–	–	–	–59	–	–	–	–59
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.111</b>	<b>203</b>	<b>84</b>	<b>55</b>	<b>2.453</b>	<b>3.354</b>	<b>–153</b>	<b>123</b>	<b>–559</b>	<b>2.765</b>
Konzernergebnis je Aktie	0,23	–	–	–	0,26	0,36	–	–	–	0,30

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

<sup>2)</sup> vor Rückerstattung

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	12.076	14.765	-2.689	-18
Nettovermietungsergebnis	9.351	11.459	-2.108	-18
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.419	-1.748	329	19
Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-286	447	-733	-164
Betriebsergebnis	7.646	10.158	-2.512	-25
Beteiligungsergebnis	-	1.296	-1.296	-100
Nettozinsaufwand	-2.738	-4.425	1.687	38
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-2.797	-3.616	819	23
Ertragsteuern	-	-59	59	100
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.111</b>	<b>3.354</b>	<b>-1.243</b>	<b>-37</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Die Mieterträge in Höhe von 12,1 Mio. € lagen um 2,7 Mio. € bzw. 18 % niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus zwischenzeitlich erfolgten Objektverkäufen. Das Nettovermietungsergebnis von 9,4 Mio. € war um 2,1 Mio. € bzw. um ebenfalls 18 % niedriger als der Vorjahreswert von 11,5 Mio. €.

Nach Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten von 0,3 Mio. € und einem negativen Saldo aus sonstigen Erträgen, Aufwendungen sowie Veräußerungs- und Bewertungsergebnissen von 0,7 Mio. € lag das Betriebsergebnis mit 7,6 Mio. € um 2,5 Mio. € bzw. um 25 % unter dem angepassten Vorjahreswert von 10,2 Mio. €.

Aufgrund des Abgangs des einzigen „at equity“ bewerteten assoziierten Unternehmens zum 31. Dezember 2013 war in den ersten sechs Monaten 2014 kein Beteiligungsergebnis mehr zu berücksichtigen (Vorjahr 1,3 Mio. €).

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag aufgrund von tilgungs- und zinssatzbedingten Einsparungen mit 2,7 Mio. € um 1,7 Mio. € bzw. um 38 % unter dem Vorjahreswert von 4,4 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €) schloss der Fair Value-Konzern die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres 2014 mit einem Konzernüberschuss von 2,1 Mio. € bzw. 0,23 € je Aktie (Vorjahr: 3,4 Mio. € bzw. 0,36 € je Aktie) ab.

## Finanzlage

**Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 3,0 Mio. € um 1,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 4,8 Mio. €. Der Rückgang resultiert mit rund 1,1 Mio. € zu rund 60 % aus reduzierten laufenden Einnahmen und mit rund 0,7 Mio. € zu 40 % aus Veränderungen bei Aktiva und Passiva.

<b>Liquide Mittel</b>		
in T€	1.1.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.998</b>	<b>4.817</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>22.271</b>	<b>4.184</b>
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.075</b>	<b>-8.000</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-2.806	1.001
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>14.555</b>	<b>15.183</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von insgesamt 22,3 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €). Dieser resultierte hauptsächlich aus dem Buchwertabgang von fünf veräußerten Immobilien. Es handelte sich um die Immobilien in Henstedt-Ulzburg und Sparrieshoop (Direktbesitz), um das Teileigentumsobjekt in Erlangen (BBV02), die Immobilie in Weyhe-Leeste (BBV03) sowie um das Hotel in Hannover (BBV06).

**Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit summierte sich auf 28,1 Mio. € (Vorjahr 8,0 Mio. €). Größter Posten war die Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von 22,8 Mio. € (Vorjahr 7,1 Mio. €). Diese resultierte mit 19,0 Mio. € zu 83 % aus verkaufsbedingten Sondertilgungen, ansonsten aus planmäßigen Tilgungen. Zweitgrößter Posten war die Dividendenauszahlung für das Jahr 2013 in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €). Ferner sind Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 2,0 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 die Verminderung eines Zinssicherungsgeschäftes um 5 Mio. € enthalten.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 2,8 Mio. € auf 14,6 Mio. € reduziert (Vorjahreszeitraum: Anstieg um 1,0 Mio. € auf 15,2 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dividendenauszahlung zurückzuführen.

## Vermögenslage

**Aktiva** Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2014 auf rund 320,0 Mio. € und lag somit um 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 289,4 Mio. € entsprachen 90 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 292,5 Mio. € bzw. 85 %). Die kurzfristigen Vermögenswerte von 30,6 Mio. € bzw. 10 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 33,8 Mio. €) bestanden mit 14,6 Mio. € zu 48 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 16,0 Mio. € resultierten sie zu 52 % 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. Juni 2014 mit 80,5 Mio. € zu 25 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 239,5 Mio. € zu 75 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 65,1 Mio. € gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalquote für Zwecke des REIT-Gesetzes werden die nicht dem Mutterunternehmen gehörenden und als Fremdkapital ausgewiesenen Anteile an den Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechende Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 145,6 Mio. € bzw. auf 46 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 146,3 Mio. € bzw. 42 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 30. Juni 2014 von insgesamt 289,3 Mio. €<sup>1)</sup> ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 50,3 % (31. Dezember 2013: 46,9 %).

**Finanzverbindlichkeiten** Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 168,4 Mio. € auf 53 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 191,2 Mio. € bzw. 55 %). Davon waren 46,6 Mio. € bzw. 28 % (31. Dezember 2013: 64,6 Mio. € bzw. 34 %) kurzfristig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 22,8 Mio. € bzw. 12 % gegenüber dem 31. Dezember 2013 resultiert zum größten Teil aus Sondertilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)** Zum 30. Juni 2014 ermittelte sich ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 80,5 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 8,63 € je Aktie nach 8,65 € am 31. Dezember 2013.

<sup>1)</sup> Inklusive Nachaktivierungen und Kaufpreisanzahlung (siehe Anhang 4)

<b>Bilanzieller NAV</b>		
in T€	30. 6. 2014	31. 12. 2013
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene) <sup>1)</sup>	289.267	311.974
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	28.057	29.224
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-65.139	-65.642
Finanzverbindlichkeiten	-168.398	-191.181
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.335	-3.702
<b>Net Asset Value</b>	<b>80.452</b>	<b>80.673</b>
Net Asset Value je Aktie	8,63	8,65

<sup>1)</sup> Inklusive Nachaktivierungen und Kaufpreisanzahlung (siehe Anhang 4)

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.

<b>EPRA-NAV</b>		
in T€	30. 6. 2014	31. 12. 2013
NAV gemäß Konzern-Bilanz	80.452	80.673
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	1.116	2.089
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-108	-161
<b>EPRA-NAV</b>	<b>81.460</b>	<b>82.601</b>
EPRA-NAV je Aktie	8,73	8,86

## Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

## 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 weiterhin für das Geschäftsjahr 2014 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Chancen- und Prognosebericht

Die Entwicklung in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres verlief erwartungsgemäß. Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios ist vorübergehend auf 89,4 % zurückgegangen. Durch die mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 wirksame Vollvermietung der Logistikimmobilie in Köln, Köhlstraße (BBV06) ist die Vermietungsquote ab dem 1. Juli 2014 wieder auf 90,6 % angestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der kontrahierten Mietverträge im Konzern erhöhte sich gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2013 von 5,0 Jahren leicht auf 5,1 Jahre.

Der Vorstand schätzt den positiven Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2014 als Bestätigung der erwarteten Entwicklung ein. Er bekräftigt daher die Prognose für das Gesamtjahr 2014. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2014 von 5,1 Mio. € (0,55 € je Aktie) und eine Dividende von 0,25 € je Aktie vor.

München, 1. August 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

# Konzern-Zwischenabschluss

## Bilanz

<b>Konzern-Bilanz</b>			
in T€	Anhang Nr.	30. 6. 2014	31. 12. 2013
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	3	88	106
Sachanlagen		4	97
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	289.267	292.297
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		12	10
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>289.371</b>	<b>292.510</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.000	2.491
Ertragsteuerforderungen		26	27
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5	14.005	13.892
Liquide Mittel		14.555	17.361
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>30.586</b>	<b>33.771</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	–	19.585
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>319.957</b>	<b>345.866</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Verlustvortrag		–12.351	–12.130
Eigene Anteile		–398	–398
<b>Eigenkapital, gesamt</b>	7	<b>80.452</b>	<b>80.673</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		65.139	65.642
Finanzverbindlichkeiten	8	121.800	126.583
Derivative Finanzinstrumente		1.116	2.089
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>188.055</b>	<b>194.314</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		349	429
Finanzverbindlichkeiten	8	46.598	64.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.168	2.150
Sonstige Verbindlichkeiten		3.335	3.702
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>51.450</b>	<b>70.879</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>319.957</b>	<b>345.866</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6. 2014	1.1.–30.6. 2013 <sup>1)</sup>
Mieterträge		12.076	14.765
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		2.659	3.169
Erbbauszinsen		–	–4
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		–5.384	–6.471
<b>Nettomietserträge</b>		<b>9.351</b>	<b>11.459</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	9	<b>–1.419</b>	<b>–1.748</b>
Sonstige betriebliche Erträge		150	306
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–	–6
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>		<b>150</b>	<b>300</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		22.626	4.402
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–22.978	–4.092
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	10	<b>–352</b>	<b>310</b>
Bewertungsverluste		–84	–163
<b>Bewertungsergebnis</b>		<b>–84</b>	<b>–163</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>7.646</b>	<b>10.158</b>
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		–	1.296
Zinserträge		42	49
Zinsaufwendungen	11	–2.780	–4.474
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.908</b>	<b>7.029</b>
Ertragsteuern		–	–59
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>		<b>4.908</b>	<b>6.970</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–2.797	–3.616
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.111</b>	<b>3.354</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,23	0,36

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10



## Gesamtergebnisrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.111</b>	<b>3.354</b>
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	–	–2.151
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	–535
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–2.686</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.111</b>	<b>668</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2013</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–6.411</b>	<b>–5.971</b>	<b>80.421</b>
Dividende	–	–	–	–	–	–932	–932
Gesamtüberschuss <sup>1)</sup>	–	–	–	–	1.616	3.354	4.970
<b>Stand am 30. Juni 2013</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–4.795</b>	<b>–2.617</b>	<b>84.459</b>
<b>Stand am 1. Januar 2014</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–</b>	<b>–12.130</b>	<b>80.673</b>
Dividende	–	–	–	–	–	–2.332	–2.332
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	2.111	2.111
<b>Stand am 30. Juni 2014</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–</b>	<b>–12.351</b>	<b>80.452</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

## Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.111</b>	<b>3.354</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	1	63
Zinsaufwendungen	2.780	4.474
Zinsertrag	-42	-49
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	19	16
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	352	-310
Bewertungsergebnis	84	163
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-	-1.296
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-	511
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	2.797	3.616
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.259	-1.630
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-54	-195
Zinsausgaben	-3.369	-4.167
Zinseinnahmen	42	49
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	483	442
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	-115	509
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-80	-76
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-982	95
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	222	-758
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	8	6
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.998</b>	<b>4.817</b>
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1	-163
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	22.270	4.380
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>22.271</b>	<b>4.184</b>
Dividendenausschüttung	-2.332	-932
Rückzahlung von Finanzschulden	-22.783	-7.055
Verminderung Swap	-919	-
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	-2.041	-13
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.075</b>	<b>-8.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-2.806</b>	<b>1.001</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>14.555</b>	<b>15.183</b>

<sup>1)</sup> 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. Juni 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. Juni 2014 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 30.6.2014	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“)	77,74	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“)	50,71	50,54
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München („IC12“)	49,74	48,86
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München („BBV14“)	45,22	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“)	39,56	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€	30.6.2013 <sup>1)</sup>	Anpassung	30.6.2013
Mieterträge	14.765	9.545	5.220
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.169	2.177	992
Erbbauszinsen	-4	-	-4
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-6.471	-3.650	-2.821
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>11.459</b>	<b>8.072</b>	<b>3.387</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	<b>-1.748</b>	<b>-580</b>	<b>-1.168</b>
Sonstige betriebliche Erträge	306	102	204
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6	-5	-1
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>	<b>300</b>	<b>97</b>	<b>203</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	4.402	2.900	1.502
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien	-4.092	-2.697	-1.395
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	<b>310</b>	<b>203</b>	<b>107</b>
Bewertungsgewinne	-	-	-
Bewertungsverluste	-163	-72	-91
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-163</b>	<b>-72</b>	<b>-91</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10.158</b>	<b>7.720</b>	<b>2.438</b>
<b>Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	<b>1.296</b>	<b>-2.112</b>	<b>3.408</b>
Zinserträge	49	46	3
Zinsaufwendungen	-4.474	-2.640	-1.834
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.029</b>	<b>3.014</b>	<b>4.015</b>
Ertragsteuern	-59	-37	-22
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>6.970</b>	<b>2.977</b>	<b>3.993</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.616	-2.982	-634
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.354</b>	<b>-5</b>	<b>3.359</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,36		0,36

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

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

in T€	30.6.2013 <sup>1)</sup>	Anpassung	30.6.2013
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.354</b>	<b>-5</b>	<b>3.359</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	63	43	20
Zinsaufwendungen	4.474	2.640	1.834
Zinsertrag	-49	-46	-3
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	16	-	16
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-310	-203	-107
Bewertungsergebnis	163	72	91
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.296	2.112	-3.408
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	511	-1.238	1.749
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	3.616	2.982	634
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-1.630	-1.574	-56
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-195	-205	10
Zinsausgaben	-4.167	-2.468	-1.699
Zinseinnahmen	49	46	3
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	442	26	416
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	509	-397	906
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-76	-15	-61
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95	144	-49
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-758	-358	-400
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	6	5	1
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>4.817</b>	<b>1.561</b>	<b>3.256</b>
Übernahme liquider Mittel erworbener Tochterunternehmen abzüglich Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	7	-7
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-163	-72	-91
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	4.347	2.893	1.454
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>4.184</b>	<b>2.928</b>	<b>1.356</b>
Dividendenausschüttung	-932	-	-932
Aufnahme von Finanzschulden	700	-	700
Rückzahlung von Finanzschulden	-7.755	-4.778	-2.977
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	-13	-7	-6
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.000</b>	<b>-4.785</b>	<b>-3.215</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>1.001</b>	<b>-396</b>	<b>1.397</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.182	8.321	5.861
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>15.183</b>	<b>7.925</b>	<b>7.258</b>

<sup>1)</sup> 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 Berichtsquartal wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 18 auf T€ 88 vorgenommen.

### (4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<b>Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2014</b>	<b>42.338</b>	<b>341.858</b>	<b>384.196</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	7	–	7
Abgänge – Veräußerungen	–204	–3.900	–4.104
<b>Stand am 30. Juni 2014</b>	<b>42.141</b>	<b>337.958</b>	<b>380.099</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2014</b>	<b>–5.059</b>	<b>–86.840</b>	<b>–91.899</b>
Umgliederungen	27	1.040	1.067
<b>Stand am 30. Juni 2014</b>	<b>–5.032</b>	<b>–85.800</b>	<b>–90.832</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2014	37.279	255.018	292.297
<b>Stand am 30. Juni 2014</b>	<b>37.109</b>	<b>252.158</b>	<b>289.267</b>

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2013 ermittelten Werte übernommen. Zusätzlich einbezogen wurden unterjährige Zugänge sowie eine im Jahr 2011 geleistete, verzinsliche Kaufpreisanzahlung von T€ 500 zur Sicherstellung einer exklusiven Ankaufsoption für ein benachbartes Grundstück (IC12).

Zum 30. Juni 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 (BBV 03) mit beizulegenden Zeitwerten von T€ 177 bzw. T€ 2.860.



**(5) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte**

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30. 6. 2014	31. 12. 2013
Abfindungsguthaben BBV09	11.628	11.628
Kaufpreisforderung Objekt Kaltenkirchen („Fair Value“)	–	1.960
Kaufpreisforderung Gewerbeobjekt Erlangen („BBV02“)	1.361	–
Gewinnausschüttung BBV14	767	–
Abgrenzung Versicherungen	90	–
Steuerforderungen (Ertrag- und Umsatzsteuer)	78	83
Debitorische Kreditoren	29	98
Zinsabgrenzung	25	24
Sonstige Abgrenzungen	17	53
Sonstiges	10	46
	<b>14.005</b>	<b>13.892</b>

Voraussetzung für die Auszahlung des auf Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreisanteils für das Gewerbeobjekt Erlangen (BBV02) ist die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Dieser Eintrag steht zum Berichtszeitpunkt noch aus. Die Gewinnausschüttung BBV14 ging am 2. Juli 2014 auf dem Konto der Fair Value REIT-AG ein.

**(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

in T€	30. 6. 2014	31. 12. 2013
Hotelimmobilie Hannover, Hinüberstr. 6 („BBV06“)	–	17.000
Verwaltungsobjekt Henstedt-Ulzburg, Hamburger Str. 83 („Fair Value“)	–	1.100
Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 („BBV02“)	–	1.485
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>–</b>	<b>19.585</b>

Die Forderungen auf Zahlung der Kaufpreise für das Verwaltungsobjekt 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€ 356. Der Übergang von Nutzen und Lasten beim Gewerbeobjekt in Erlangen ist bereits zum 1. Januar 2014 wirtschaftlich auf den Erwerber übergegangen.

## (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 beschlossen, wodurch ein Teil des durch die bisherige Höhe des Grundkapitals gebundenen Gesellschaftervermögens freigesetzt und in die Kapitalrücklage eingestellt wird. Die Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2014.

## (8) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 168.398 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 um T€ 22.783 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3.542 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.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>3)</sup>
Fondsverwaltung	308	470
Personalkosten	251	253
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	151	221
Treuhandgebühren	129	137
Übrige	104	64
Nicht abziehbare Vorsteuer	92	143
Prüfungskosten	91	123
Rechts- und Beratungskosten	72	107
Rechnungswesen	64	67
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	49	52
Wertgutachten	46	53
Bürokosten	27	23
Abschreibungen	19	19
Reise- und Kfz-Kosten	16	16
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>1.419</b>	<b>1.748</b>

<sup>3)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 738 (52%), im Vorjahr T€ 820 (47%), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 681 (48%), im Vorjahr T€ 928 (53%).

**(10) Zinsaufwendungen**

in T€	1.1.–30.6.2014		1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Bewertung derivative Finanzinstrumente		54		156
Sonstige Zinsaufwendungen		-2.834		-4.630
<b>Zinsaufwendungen, gesamt</b>		<b>-2.780</b>		<b>-4.474</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Im Berichtszeitraum wurde der Zinsswap bei der Fair Value um 5 Mio. € auf 5 Mio. € reduziert. Es entstanden Kosten für die Teilauflösung in Höhe von T€ 859, die mit der positiven Veränderung des Marktwertes des Zinsswaps auf T€ 919 verrechnet wurden. Von den sonstigen Zinsaufwendungen wurden T€ 2.564 für Darlehen und Swaps aufgewendet. Die verbleibenden T€ 156 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.–30.6.2014		1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	1.599	999	1.810	1.222
Tochterunternehmen	13.136	7.266	16.124	9.654
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>14.735</b>	<b>8.265</b>	<b>17.934</b>	<b>10.876</b>
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges	–	-634	–	-718
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	–	–	–	1.296
Nettozinsaufwand	–	-2.738	–	-4.425
Ertragsteuern	–	–	–	-59
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	-2.782	–	-3.616
<b>Konzernergebnis</b>	<b>–</b>	<b>2.111</b>	<b>–</b>	<b>3.354</b>

<sup>1)</sup> 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. Juni 2014**

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13
Mieterträge	1.331	–	307	249	939
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	268	–	165	164	266
<b>Segmentumsätze</b>	<b>1.599</b>	<b>–</b>	<b>472</b>	<b>413</b>	<b>1.205</b>
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–404	–10	–248	–305	–417
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–80	–4	–26	–20	–99
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–	–	–3	–	2
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–32	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	–84	–	–	–	–
<b>Segmentergebnis</b>	<b>999</b>	<b>–14</b>	<b>195</b>	<b>88</b>	<b>691</b>
Zentrale Verwaltungskosten	–658	–	–	–	–
Beteiligungsergebnis	4.216	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–636	–	–18	–37	–239
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.921</b>	<b>–14</b>	<b>177</b>	<b>51</b>	<b>452</b>

Tochterunternehmen									
IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
1.454	2	273	1.139	3.711	2.671	10.745	–	12.076	
138	–	43	172	832	611	2.391	–	2.659	
<b>1.592</b>	<b>2</b>	<b>316</b>	<b>1.311</b>	<b>4.543</b>	<b>3.282</b>	<b>13.136</b>	–	<b>14.735</b>	
–304	–40	–130	–623	–1.897	–1.006	–4.980	–	–5.384	
–61	–12	–43	–93	–177	–150	–685	4	–761	
–25	44	–	12	91	9	130	20	150	
–	–12	–96	–128	–	–84	–320	–	–352	
–	–	–	–	–	–	–	–	–84	
<b>1.202</b>	<b>–18</b>	<b>47</b>	<b>479</b>	<b>2.560</b>	<b>2.051</b>	<b>7.281</b>	<b>24</b>	<b>8.304</b>	
–	–	–	–	–	–	–	–	–658	
–	–	–	–	–	–	–	–4.216	–	
–285	–28	–	–276	–940	–280	–2.103	1	–2.738	
–	–	–	–	–	–	–	–2.797	–2.797	
<b>917</b>	<b>–46</b>	<b>47</b>	<b>203</b>	<b>1.620</b>	<b>1.771</b>	<b>5.178</b>	<b>–6.988</b>	<b>2.111</b>	

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2013**

in T€	Direktinvestitionen					
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13	IC15
Mieterträge	1.498	271	270	227	903	1.459
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	312	106	92	122	265	131
<b>Segmentumsätze</b>	<b>1.810</b>	<b>377</b>	<b>362</b>	<b>349</b>	<b>1.168</b>	<b>1.590</b>
Erbbauzinsen	–	–	–	–	–	–
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–518	–158	–764	–248	–383	–261
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–90	–17	–15	–22	–54	–73
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	13	1	126	6	6	4
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	65	–	–	–	–	–
Bewertungsverluste	–58	–	–	–	–	–10
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.222</b>	<b>203</b>	<b>–291</b>	<b>85</b>	<b>737</b>	<b>1.250</b>
Zentrale Verwaltungskosten	–730	–	–	–	–	–
Ergebnis aus „at equity“ bew. Beteiligungen	511	–	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.310	–	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–1.185	–29	–38	–37	–244	–305
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–
Ertragsteuern	–22	–	–	–	–	–
<b>Konzernüberschuss<sup>1)</sup></b>	<b>1.106</b>	<b>174</b>	<b>–329</b>	<b>48</b>	<b>493</b>	<b>945</b>

<sup>1)</sup> Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

Tochterunternehmen								
	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	109	275	1.907	4.649	3.197	13.267	–	14.765
	9	52	261	1.035	784	2.857	–	3.169
	<b>118</b>	<b>327</b>	<b>2.168</b>	<b>5.684</b>	<b>3.981</b>	<b>16.124</b>	<b>–</b>	<b>17.934</b>
	–	–	–4	–	–	–4	–	–4
	–44	–452	–612	–1.622	–1.475	–6.019	–	–6.537
	–14	–83	–168	–215	–269	–930	2	–1.018
	–	10	24	9	91	277	10	300
	–	–	75	203	–	278	–	343
	–	–	–	–	–62	–72	–	–130
	<b>60</b>	<b>–198</b>	<b>1.483</b>	<b>4.059</b>	<b>2.266</b>	<b>9.654</b>	<b>12</b>	<b>10.888</b>
	–	–	–	–	–	–	–	–730
	–	–	–	–	–	–	785	1.296
	–	–	–	–	–	–	–1.310	–
	–30	–	–336	–1.875	–347	–3.241	1	–4.425
	–	–	–	–	–	–	–3.616	–3.616
	–	–	–	–	–	–	–37	–59
	<b>30</b>	<b>–198</b>	<b>1.147</b>	<b>2.184</b>	<b>1.919</b>	<b>6.413</b>	<b>–4.165</b>	<b>3.354</b>

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. Juni 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC12	IC13
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	4	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.109	–	7.860	7.980 <sup>1)</sup>	18.580
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	394	49	241	104	76
Ertragsteuerforderungen	18	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.446	12	9	18	15
Liquide Mittel	1.191	259	349	321	680
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>51.162</b>	<b>320</b>	<b>8.459</b>	<b>8.423</b>	<b>19.351</b>
Anteile an Tochterunternehmen	64.175	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>115.337</b>	<b>320</b>	<b>8.459</b>	<b>8.423</b>	<b>19.351</b>
Rückstellungen	–207	–16	–7	–9	–11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–111	–103	–30	–53	–67
Sonstige Verbindlichkeiten	–214	–89	–34	–55	–217
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–532</b>	<b>–208</b>	<b>–71</b>	<b>–117</b>	<b>–295</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–29.318	–	–1.173	–2.026	–15.831
Derivative Finanzinstrumente	–919	–	–	–	–
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–30.769</b>	<b>–208</b>	<b>–1.244</b>	<b>–2.143</b>	<b>–16.126</b>
<b>Nettovermögen zum 30. Juni 2014</b>	<b>84.568</b>	<b>112</b>	<b>7.215</b>	<b>6.280</b>	<b>3.225</b>

#### Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2014

lang	–27.856	–	–	–1.947	–15.101
kurz	–1.462	–	–1.173	–79	–730
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>–29.318</b>	<b>–</b>	<b>–1.173</b>	<b>–2.026</b>	<b>–15.831</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Kaufpreisanzahlung von T€ 500 (siehe Anhang 4)



									Tochterunternehmen
	IC15	BBV02	BBV03	BBV06	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	-	-	-	-	-	-	-	88	92
	34.030	-	3.670	21.796	88.362	69.880	252.158	-	289.267
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	301	-	10	122	391	298	1.592	14	2.000
	-	-	-	-	-	-	-	8	26
	37	1.386	10	17	33	31	1.568	3	14.017
	1.375	73	900	3.725	3.100	2.428	13.210	154	14.555
	<b>35.743</b>	<b>1.459</b>	<b>4.590</b>	<b>25.660</b>	<b>91.886</b>	<b>72.637</b>	<b>268.528</b>	<b>267</b>	<b>319.957</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-64.175	-
	<b>35.743</b>	<b>1.459</b>	<b>4.590</b>	<b>25.660</b>	<b>91.886</b>	<b>72.637</b>	<b>268.528</b>	<b>-63.908</b>	<b>319.957</b>
	-12	-6	-5	-18	-22	-27	-133	-9	-349
	-63	-17	-8	-231	-330	-153	-1.055	-2	-1.168
	-268	-46	-33	-908	-1.307	-132	-3.089	-32	-3.335
	<b>-343</b>	<b>-69</b>	<b>-46</b>	<b>-1.157</b>	<b>-1.659</b>	<b>-312</b>	<b>-4.277</b>	<b>-43</b>	<b>-4.852</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-65.139	-65.139
	-17.411	-1.108	-	-8.220	-59.103	-34.404	-139.276	196	-168.398
	-	-	-	-	-	-197	-197	-	-1.116
	<b>-17.754</b>	<b>-1.177</b>	<b>-46</b>	<b>-9.377</b>	<b>-60.762</b>	<b>-34.913</b>	<b>-143.750</b>	<b>-64.986</b>	<b>-239.505</b>
	<b>17.989</b>	<b>282</b>	<b>4.544</b>	<b>16.283</b>	<b>31.124</b>	<b>37.724</b>	<b>124.778</b>	<b>-128.894</b>	<b>80.452</b>
	-7.600	-1.030	-	-	-34.812	-33.454	-93.944	-	-121.800
	-9.811	-78	-	-8.220	-24.291	-950	-45.332	196	-46.598
	<b>-17.411</b>	<b>-1.108</b>	<b>-</b>	<b>-8.220</b>	<b>-59.103</b>	<b>-34.404</b>	<b>-139.276</b>	<b>196</b>	<b>-168.398</b>

**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 <sup>1)</sup>	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
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>53.266</b>	<b>2.805</b>	<b>8.521</b>	<b>8.508</b>	<b>19.441</b>
Anteile an Tochterunternehmen	64.128	–	–	–	–
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>117.394</b>	<b>2.805</b>	<b>8.521</b>	<b>8.508</b>	<b>19.441</b>
Rückstellungen	–243	–16	–5	–13	–13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–310	–240	–47	–77	–142
Sonstige Verbindlichkeiten	–288	–61	–115	–113	–217
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–841</b>	<b>–317</b>	<b>–167</b>	<b>–203</b>	<b>–372</b>
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.601	–	–1.316	–2.061	–16.296
Derivative Finanzinstrumente	–1.778	–	–	–	–
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–34.220</b>	<b>–317</b>	<b>–1.483</b>	<b>–2.264</b>	<b>–16.668</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2013</b>	<b>83.174</b>	<b>2.488</b>	<b>7.038</b>	<b>6.244</b>	<b>2.773</b>

**Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013**

lang	–30.641	–	–	–1.985	–15.703
kurz	–960	–	–1.316	–76	–593
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>–31.601</b>	<b>–</b>	<b>–1.316</b>	<b>–2.061</b>	<b>–16.296</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Kaufpreisanzahlung von T€ 500 (siehe Anhang 4)

									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	
<b>35.970</b>	<b>1.524</b>	<b>7.403</b>	<b>42.832</b>	<b>91.766</b>	<b>73.596</b>	<b>292.366</b>	<b>234</b>	<b>345.866</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-64.128	-	
<b>35.970</b>	<b>1.524</b>	<b>7.403</b>	<b>42.832</b>	<b>91.766</b>	<b>73.596</b>	<b>292.366</b>	<b>-63.894</b>	<b>345.866</b>	
-15	-5	-12	-22	-34	-41	-176	-10	-429	
-122	-67	-14	-391	-520	-215	-1.835	-	-2.145	
-332	-12	-28	-864	-1.310	-340	-3.392	-27	-3.707	
<b>-469</b>	<b>-84</b>	<b>-54</b>	<b>-1.277</b>	<b>-1.864</b>	<b>-596</b>	<b>-5.403</b>	<b>-37</b>	<b>-6.281</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-65.642	-65.642	
-17.883	-1.112	-	-25.415	-60.397	-35.100	-159.580	-	-191.181	
-	-	-	-60	-	-251	-311	-	-2.089	
<b>-18.352</b>	<b>-1.196</b>	<b>-54</b>	<b>-26.752</b>	<b>-62.261</b>	<b>-35.947</b>	<b>-165.294</b>	<b>-65.679</b>	<b>-265.193</b>	
<b>17.618</b>	<b>328</b>	<b>7.349</b>	<b>16.080</b>	<b>29.505</b>	<b>37.649</b>	<b>127.072</b>	<b>-129.573</b>	<b>80.673</b>	
-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	
<b>-17.883</b>	<b>-1.112</b>	<b>-</b>	<b>-25.415</b>	<b>-60.397</b>	<b>-35.100</b>	<b>-159.580</b>	<b>-</b>	<b>-191.181</b>	

## (12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen

in T€	1.1.–30.6.2014	1.1.–30.6.2013 <sup>1)</sup>
Forderungen	37	442
Leistungsverbindlichkeiten	–95	–81
<b>Gesamt</b>	<b>–58</b>	<b>361</b>

<sup>1)</sup> 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, 1. August 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, 1. August 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: 5. August 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.