

Zwischenbericht 1. Quartal 2014

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
Umsatz- und Ertragslage			
		1.1. – 31.3.2014	1.1. – 31.3.2013¹⁾
Mieterträge	in T€	6.185	7.240
Nettommieterträge	in T€	4.781	5.323
Betriebsergebnis (EBIT)	in T€	4.040	4.610
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	–	648
Konzernüberschuss	in T€	1.174	1.351
Ergebnis je Aktie	in €	0,13	0,14
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	1.293	1.179
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,14	0,13
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		31.3.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	in T€	289.462	292.510
Kurzfristiges Vermögen	in T€	30.589	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	in T€	4.522	19.585
Bilanzsumme	in T€	324.573	345.866
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	81.847	80.673
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	25,2	23,3
Unbewegliches Vermögen	in T€	293.872	311.974
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	148.209	146.315
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	50,4	46,9
Immobilienportfolio			
		31.3.2014	31.12.2013
Anzahl der Immobilien	Anzahl	47	49
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	293,3	311,4
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	23,9	26,5
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	26,7	28,4
Vermietungsstand	in %	89,6	93,3
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,0	5,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,1	8,5

¹⁾ Jahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Konzernanhang Nr. 2b).

²⁾ Gemäß Marktbewertung bzw. gemäß Kaufvertrag.

Weitere Kennzahlen			
		31.3.2014	31.12.2013²⁾
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,78	8,65
EPRA-NAV je Aktie	in €	8,89	8,86
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

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

der Fair-Value-Konzern ist erfolgreich ins Geschäftsjahr 2014 gestartet. Das um Veräußerungsergebnisse und Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis (FFO – Funds from Operations) lag im ersten Quartal 2014 mit 1,3 Mio. Euro rund 8 Prozent über dem angepassten Vorjahreswert von 1,2 Mio. €. Dies ergibt 0,14 € je Aktie nach 0,13 € je Aktie ein Jahr zuvor. Gleichzeitig haben wir damit unsere Pläne leicht übertroffen.

Im ersten Quartal 2014 erzielten wir einen unbereinigten IFRS-Konzernüberschuss von 1,2 Mio. €. Dieser lag aufgrund der erfolgten Objektveräußerungen erwartungsgemäß 0,2 Mio. Euro bzw. 13 % unter dem angepassten Vorjahresniveau von 1,4 Mio. €.

Zwar hat sich der Vermietungsstand unseres Bestandsportfolios zum 31. März 2014 vorübergehend auf 89,6 % reduziert. Durch bereits abgeschlossene, zum Berichtsstichtag aber noch nicht in Kraft getretene Neu- und Anschlussvermietungen wird die Vermietungsquote in den kommenden Monaten aber wieder auf deutlich über 90 % ansteigen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge blieb unverändert auf dem Stand zum 31. Dezember 2013 von 5,0 Jahren.

Seit Jahresbeginn 2014 haben wir unsere Portfolio-Optimierung strategiekonform fortgesetzt und weitere, nicht mehr zum Kernbestand zählende Immobilien veräußert. Neben der Vollkonsolidierung sämtlicher Beteiligungen haben wir dadurch das Geschäftsmodell unserer Gesellschaft wesentlich transparenter gestaltet und auch die Attraktivität der Fair-Value-Aktie am Kapitalmarkt erhöht.

Zum Berichtsstichtag summiert sich das Konzern-Eigenkapital auf 81,8 Mio. € nach 80,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013. Somit stieg der bilanzielle Nettovermögenswert (Net Asset Value) je in Umlauf befindlicher Aktie zum 31. März 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 um 2 % auf 8,78 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote erhöhte sich deutlich von 46,9 % auf 50,4 % des unbeweglichen Vermögens.

Die Ergebnisse des ersten Quartals 2014 sehen wir als Bestätigung für unsere Planung. Für das Gesamtjahr 2014 rechnen wir daher unverändert mit einem bereinigten Konzernergebnis (FFO) von 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € und mit einer Dividende von 0,25 € je Aktie.

Wir danken allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und unseren Geschäftspartnern für die gute Kooperation und wir freuen uns auf die Hauptversammlung am 27. Mai 2014 in München.

München, den 6. Mai 2014

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

Die Aktie der Fair Value

Die Fair Value-Aktie und die Entwicklung des Aktienmarktes

Die Kurse an den deutschen Aktienmärkten waren im ersten Quartal 2014 von einem volatilen Verlauf geprägt. Nach starken Schwankungen notierte der DAX, der die 30 größten deutschen Standardwerte umfasst, Ende März 2014 allerdings mit 9.556 Punkten nahezu auf dem Niveau, das er zum Ultimo 2013 erreicht hatte.

Die Aktie der Fair Value REIT-AG konnte vor allem zum Jahresbeginn deutlich zulegen und erreichte im elektronischen Handelssystem Xetra am 17. Januar 2014 mit 5,89 € den höchsten Schlusskurs im Berichtszeitraum. Der Aktienkurs geriet hingegen in der zweiten Januarhälfte unter Druck und gab bis Anfang Februar deutlich nach. Das Tief wurde am 6. Februar 2014 mit 4,80 € markiert. Im weiteren Quartalsverlauf konnte sich der Aktienkurs wieder etwas erholen und lag Ende März 2014 mit 5,00 € nur leicht unter dem Niveau vom Jahresende 2013 mit 5,05 €.

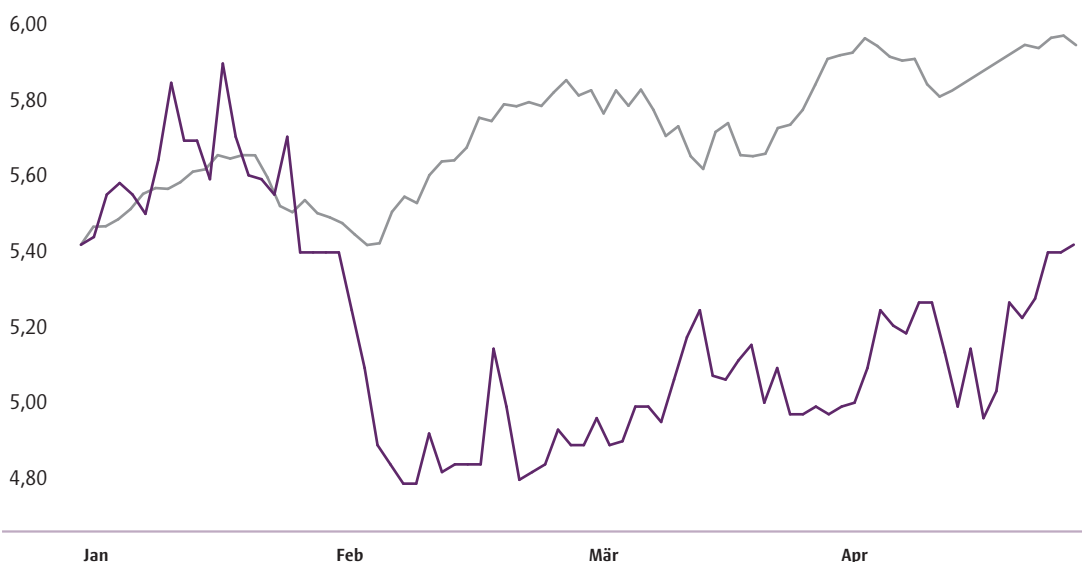
Nach Ende des Berichtszeitraums verbuchte die Fair-Value-Aktie deutliche Kursaufschläge, nachdem am 3. April 2014 der Dividendenvorschlag erneut erhöht wurde. Auch die Steigerung des operativen Ergebnisses für das Geschäftsjahr 2013 sowie ein positiver Ausblick gaben dem Aktienkurs Auftrieb. Im Vergleich zum Ultimo 2013 notierte die Aktie Ende April 2014 mit 5,42 € gut 7% im Plus.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

2. Januar bis 30. April 2014

in €

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



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 31. März 2014

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	AOMW97/DE000AOMW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Quartal 2014 (XETRA)	5,89 €/4,80 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2014 (XETRA)	47,0 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

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

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG	
20.–21. Mai 2014	17. MKK – Münchner Kapitalmarkt Konferenz, München
27. Mai 2014	Jahreshauptversammlung, München
7. August 2014	Halbjahresbericht 2014
16. Oktober 2014	Präsentation, Konferenz Immobilienaktie, Frankfurt am Main
6. November 2014	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2014
24.–26. November 2014	Präsentation, Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Operatives Ergebnis (FFO)

1,29 Mio. €

(2013¹⁾): 1,18 Mio. €)

Konzernergebnis 1,17 Mio. €

(2013¹⁾): 1,35 Mio. €)

Bilanzielles Eigenkapital 25,2 %

(2013¹⁾): 23,3 %)

REIT-Eigenkapital 50,4 %

(2013¹⁾): 46,9 %)

¹⁾ angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8

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. Dies führte zu Anpassungen der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2012, der Vorjahresschlussbilanz zum 31. Dezember 2012 sowie der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012. Dementsprechend sind auch die unterjährigen Vorjahresvergleichswerte entsprechend angepasst.

Bestandsportfolio

Zum 31. März 2014 bestand das direkt und indirekt gehaltene Gesamtportfolio aus 47 Immobilien (31. Dezember 2013: 49 Immobilien) mit Marktwerten, welche den beizulegenden Zeitwerten nach IAS 40 entsprechen, von insgesamt rund 293 Mio. € (31. Dezember 2013: 312 Mio. €).

Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios ging gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 von 93,3% auf 89,6% zurück, was im Wesentlichen mit dem insolvenzbedingten Ablauf eines Mietvertrages für die an die Praktiker AG vermietete Baumarkfläche in Celle zum 31. Januar 2014 zu begründen ist. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 31. März 2014 wie zum 31. Dezember 2013 unverändert 5,0 Jahre.

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

Immobilienvermögen des Fair Value Konzerns zum 31. März 2014

	Grundstücks- fläche [m ²]	Gesamt- mietfläche [m ²]	Annualisierte Vertrags- miete [T€]	Marktwert 31.12.2013 ¹⁾ [T€]	Vermietungs- stand ²⁾³⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ²⁾³⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [%]	Beteiligungs- quote [%]
Segment Direktinvestitionen	41.022	33.402	2.684	37.279	98,8	9,4	7,2	100
Segment Tochter- unternehmen	345.280	239.520	21.214	256.003	88,5	4,5	8,3	46
Gesamt Bestandsportfolio	386.302	272.922	23.898	293.282	89,6	5,0	8,1	53

Erläuterungen

¹⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt am Main zum 31.12.2013

²⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit

³⁾ ertragsgewichtet

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Frühjahr 2014 im Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt wird im laufenden Geschäftsjahr gemäß der Einschätzung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose voraussichtlich um 1,9 % steigen.¹⁾ Die gute Konjunktur kommt auch beim Arbeitsmarkt an. Zum Monatsende März 2014 waren 3,06 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 43.000 weniger als zum Vorjahreszeitpunkt. Die Arbeitslosenquote betrug 7,1 %.²⁾ Die Inflationsrate schwächte sich weiter ab. Die Verbraucherpreise lagen zum Monatsende März 2014 um 1,0 % höher als im Vorjahreszeitraum.³⁾ Für das Gesamtjahr rechnet die Projektgruppe mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,3 %.

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Die gute wirtschaftliche Entwicklung wirkte grundsätzlich positiv auf den Büromarkt in den sieben deutschen Bürozentren.⁴⁾ Der Vermietungsumsatz im ersten Quartal 2014 erreichte kumuliert 0,7 Mio. m² und lag damit um 15 % über dem Vorjahreszeitraum. Allerdings war die Entwicklung bei regionaler Betrachtung uneinheitlich. Die Spanne der relativen Veränderung lag zwischen minus 18 % in Köln und einem Plus von 133 % in Stuttgart. Nachfragerückgänge gab es neben Köln in Düsseldorf (-9 %) und in Hamburg (-3 %), während München über ein Plus von 9 % und Berlin über ein Plus von 43 % berichten kann.

Der Leerstand an den Top-Standorten ging in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 6 % auf 7,2 Mio. m² zurück. Das entspricht einer über alle Städte gemittelten Leerstandsquote von 8,1 %.⁵⁾

Einzelhandelsflächen Der Einzelhandelsvermietungsmarkt startete dynamisch in das Jahr 2014 und verzeichnete mit einem Flächenumsatz von 166.000 m² den umsatzstärksten Jahresauftakt der letzten drei Jahre. Beim Flächenumsatz nach Branchen kann der Textilsektor mit 38 % die Spitzenposition behaupten. Es folgte der Food- und Gastronomiesektor mit 21 %. Etwas nachgelassen gegenüber den Vorquartalen hat die Sparte Gesundheit bzw. Beauty, die mit 9 % am Vermietungsumsatz beteiligt war.⁶⁾

Der Investmentmarkt Mit einem Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von 10 Mrd. € wurden in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres rund 40 % mehr umgesetzt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Rund 60 % des Transaktionsvolumens hat sich dabei auf Standorte außerhalb der sieben „Immobilienhochburgen“ konzentriert. Der Fokus der Investoren galt mit einem Anteil von 43 % in erste Linie der Büronutzung, gefolgt von einzelhandelsgenutzten Immobilien mit einem Anteil von 29 %.⁷⁾

¹⁾ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose.

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

³⁾ Destatis: Verbraucherpreise März 2013.

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

⁵⁾ JLL: Büromarktüberblick 1. Quartal 2014.

⁶⁾ JLL: Einzelhandelsmarktüberblick Q1 2014.

⁷⁾ JLL: Der deutsche Investmentmarkt Q1 2014.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Der Fair Value Konzern ist mit leicht über Plan liegenden Ergebnissen erfolgreich ins laufende Geschäftsjahr gestartet.

Die Mieterträge des Fair Value-Konzerns lagen in den ersten drei Monaten 2014 mit 6,2 Mio. € auf dem erwarteten Niveau (Vorjahr 7,2 Mio. €). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 15 % ist im Wesentlichen bedingt durch zwischenzeitliche Objektverkäufe. Unter Abzug der nicht umlagefähigen immobilienbezogenen Aufwendungen von 1,4 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €) wurden Nettomietserträge von 4,8 Mio. € erzielt. Dies lagen um 10 % unter dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. €, auf Jahresbasis hochgerechnet aber leicht über Plan.

Das um Sondereffekte bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit 1,3 Mio. € um rund 8 % über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. €.

in T€	1.1.–31.3.2014				1.1.–31.3.2013 ¹⁾			
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
		Veräußerungsgewinne/-verluste	Bewertung Zinsswaps/Zinsscaps		Immobilienbewertung	Bewertung Zinsswaps/Zinsscaps		
Nettovermietungsergebnis	4.781	–	–	4.781	5.323	–	–	5.323
Allgemeine Verwaltungskosten	–679	–	–	–679	–811	–	–	–811
Sonstige betr. Erträge u. Aufwendungen	40	–	–	40	160	–	–	160
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	–102	102	–	–	–	–	–	–
Bewertungsergebnis	–	–	–	–	–62	62	–	–
Betriebsergebnis	4.040	102	–	4.142	4.610	62	–	4.672
Beteiligungsergebnis	–	–	–	–	648	8	–271	385
Nettozinsaufwand	–1.432	–	43	–1.389	–2.312	–	3	–2.309
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	2.608	102	43	2.753	2.946	70	–268	2.748
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–1.434	–41	14	–1.461	–1.595	–34	60	–1.569
Konzernüberschuss	1.174	61	58	1.293	1.351	36	–208	1.179
Konzernergebnis je Aktie	0,13			0,14	0,14	–	–	0,13

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang Nr. 2b)

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾	Veränderung	
			in T€	in %
Mieterträge	6.185	7.239	–1.054	–15
Nettovermietungsergebnis	4.781	5.323	– 534	–10
Allgemeine Verwaltungskosten	– 679	– 811	132	16
Sonstige Erträge und Aufwendungen, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	– 62	98	– 160	–163
Betriebsergebnis	4.040	4.610	– 570	–12
Beteiligungsergebnis	–	648	– 648	–100
Nettozinsaufwand	– 1.432	– 2.312	880	38
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	– 1.434	– 1.595	161	10
Konzernüberschuss	1.174	1.351	–177	–13

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang Nr. 2b)

Die Mieterträge in Höhe von 6,2 Mio. € lagen um 1,1 Mio. € bzw. 15 % niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus zwischenzeitlich erfolgten Objektverkäufen. Das Nettovermietungsergebnis von 4,8 Mio. € war aufgrund geringerer nicht umlagefähiger immobilienbezogener Aufwendungen lediglich um 0,5 Mio. € bzw. 10 % niedriger als der Vorjahreswert von 5,3 Mio. €.

Die Einsparungen bei den allgemeinen Verwaltungskosten von 0,1 Mio. € wurden kompensiert durch einen negativen Saldo aus sonstigen Erträgen, Aufwendungen sowie Veräußerungs- und Bewertungsergebnissen. Das Betriebsergebnis lag dementsprechend mit 4,0 Mio. € um 0,6 Mio. € bzw. 12 % unter dem angepassten Vorjahreswert von 4,6 Mio. €.

Aufgrund des Abgangs des einzigen „at equity“ bewerteten assoziierten Unternehmens zum 31. Dezember 2013 war in den ersten drei Monaten 2014 kein Beteiligungsergebnis mehr zu berücksichtigen (Vorjahr 0,6 Mio. €).

Der Nettozinsaufwand im Konzern lag aufgrund von tilgungs- und zinssatzbedingten Einsparungen mit 1,4 Mio. € um 0,9 Mio. € bzw. um 38 % unter dem Vorjahreswert von 2,3 Mio. €.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) konnte der Fair Value-Konzern die ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres 2014 mit einem Konzernüberschuss von 1,2 Mio. € bzw. 0,13 € je Aktie (Vorjahr: 1,4 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie) abschließen.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtszeitraum mit 2,8 Mio. € um 8 % über Vorjahresniveau.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.764	2.577
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	18.204	-62
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-21.656	-2.336
Veränderung der liquiden Mittel	-688	179
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode	16.540	14.361

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang Nr. 2)

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von insgesamt 18,2 Mio. € (Vorjahr Mittelabfluss von 0,1 Mio. €). Dieser resultierte hauptsächlich aus den Kaufpreiszahlungen für zwei im laufenden Geschäftsjahr veräußerte Immobilien. Es handelte sich um die Immobilie in Henstedt-Ulzburg (Direktbesitz) und um das Hotel in Hannover (Tochterunternehmen BBV06).

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit von 21,7 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) ist das Ergebnis von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,1 Mio. € und verkaufsbedingten Sondertilgungen in Höhe von 18,9 Mio. €. Ferner sind Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 0,7 Mio. € enthalten; diese betreffen zu 94 % eine Liquiditätsauskehr an die Minderheitsgesellschafter beim Tochterunternehmen IC03 und zu 6 % Kaufpreiszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen durch die Fair Value REIT-AG im sogenannten Zweitmarkt.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres um 0,7 Mio. € auf 16,5 Mio. € reduziert (Vorjahreszeitraum: Anstieg um 0,2 Mio. € auf 14,4 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Kosten für die Teilauflösung eines Zinssicherungsgeschäftes zurückzuführen.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme belief sich zum 31. März 2014 auf 324,6 Mio. € und lag somit um 6 % unter dem Stand vom 31. Dezember 2013 (345,9 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus Objektverkäufen und Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 289,5 Mio. € entsprachen 89 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 292,5 Mio. € bzw. 85 %). Die kurzfristigen Vermögenswerte von 30,6 Mio. € bzw. 9 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 33,8 Mio. €) bestanden mit 16,7 Mio. € zu 55 % aus liquiden Mitteln. Mit insgesamt 13,9 Mio. € (45 %) resultierten sie aus Forderungen und sonstigen Vermögenswerten; größter Posten war mit 11,6 Mio. € die Forderung auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens für die zum 31. Dezember 2013 gekündigte Beteiligung am assoziierten Unternehmen BBV09.

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten von 4,5 Mio. € bzw. 1 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 19,6 Mio. € bzw. 6 % der Bilanzsumme) handelt es sich um die drei Immobilien in Erlangen, Sparrieshoop und Weyhe-Leeste. Die beiden letztgenannten Objekte gingen plangemäß zum Ablauf des 30. April 2014 gegen Kaufpreiszahlung an die Erwerber über. Bei der Immobilie in Erlangen ist der wirtschaftliche Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bereits im Januar 2014 erfolgt; seither sind die bestehenden Finanzverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zins- und tilgungsfrei gestellt. Die Übertragung des rechtlichen Eigentums an den Erwerber erfordert die vorherige Eintragung aller Gesellschafter des Tochterunternehmens in das Grundbuch; derzeit liegen noch nicht alle hierfür erforderlichen Grundbuchvollmachten vor.

Passiva Das Vermögen war am 31. März 2014 mit 81,8 Mio. € zu 25 % durch auf die Anteilseigner der Fair Value REIT-AG entfallendes Eigenkapital und mit 242,7 Mio. € zu 75 % durch Verbindlichkeiten finanziert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen in Höhe von 66,4 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 in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochterunternehmen als Eigenkapital behandelt. Das entsprechende Konzern-Eigenkapital summierte sich auf 148,2 Mio. € bzw. auf 46 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 146,3 Mio. € bzw. 42 %).

Bezogen auf das unbewegliche Vermögen zum 31. März 2014 von insgesamt 293,9 Mio. € ermittelte sich demnach eine REIT-Eigenkapitalquote von 50,4 % (31. Dezember 2013: 46,9 %).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich mit 170,2 Mio. € auf 52 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 191,2 Mio. € bzw. 55 %). Davon waren 28 % bzw. 47,2 Mio. € (31. Dezember 2013: 64,6 Mio. € bzw. 34 %) kurzfristig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 21,0 Mio. € bzw. 11 % gegenüber dem 31. Dezember 2013 resultiert zum größten Teil aus Sondertilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2014 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten 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 8,78 € je Aktie nach 8,65 € am 31. Dezember 2013.

Bilanzieller NAV		
in T€	31. 3. 2014	31. 12. 2013
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	293.872	311.974
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	27.873	29.224
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-66.362	-65.642
Finanzverbindlichkeiten	-170.239	-191.181
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.297	-3.702
Net Asset Value	81.847	80.673
Net Asset Value je Aktie	8,78	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 Berechnung des Nettovermögenswertes. Die nachfolgende Kennzahl EPRA-NAV basiert auf diesen Empfehlungen, eliminiert die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente und entspricht somit dem immobilienbezogenen Nettovermögenswert. Da, bedingt durch den REIT-Status, latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	31. 3. 2014	31. 12. 2013
NAV gemäß Konzern-Bilanz	81.847	80.673
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	1.187	2.089
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-147	-161
EPRA-NAV	82.887	82.601
EPRA-NAV je Aktie	8,89	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 drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres verlief sehr erfreulich und insgesamt leicht über Plan. Der Vermietungsstand des Bestandsportfolios ist zwar vorübergehend auf 89,6% zurückgegangen. Durch bereits abgeschlossene, zum Berichtsstichtag aber noch nicht in Kraft getretene Neu- und Anschlussvermietungen wird die Vermietungsquote im Laufe der kommenden Monate aber wieder auf deutlich über 90% ansteigen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge blieb unverändert auf dem Stand zum 31. Dezember 2013 von 5,0 Jahren.

Der Vorstand schätzt die positive Entwicklung im ersten Quartal 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. € vor, was 0,55 € je Aktie entspricht.

München, 6. Mai 2014

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.3.2014	31.12.2013
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	97	106
Sachanlagen		88	97
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	289.266	292.297
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		11	10
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		289.462	292.510
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.817	2.491
Ertragsteuerforderungen		32	27
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5	12.067	13.892
Liquide Mittel		16.673	17.361
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		30.589	33.771
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	4.522	19.585
Aktiva, gesamt		324.573	345.866
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Verlustvortrag		-10.956	-12.130
Eigene Anteile		-398	-398
Eigenkapital, gesamt		81.847	80.673
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		66.362	65.642
Finanzverbindlichkeiten	7	122.992	126.583
Derivative Finanzinstrumente		1.187	2.089
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		190.541	194.314
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		390	429
Finanzverbindlichkeiten	7	47.247	64.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.251	2.150
Sonstige Verbindlichkeiten		3.297	3.702
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		52.185	70.879
Passiva, gesamt		324.573	345.866

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–31.3. 2014	1.1.–31.3. 2013 ¹⁾
Mieterträge		6.185	7.240
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.324	1.596
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-2.728	-3.513
Nettovermietungsergebnis		4.781	5.323
Allgemeine Verwaltungskosten	8	-679	-811
Sonstige betriebliche Erträge		75	177
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-35	-17
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		40	160
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		18.005	-
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-18.107	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	6	-102	-
Bewertungsgewinne		-	-
Bewertungsverluste		-	-62
Bewertungsergebnis		-	-62
Betriebsergebnis		4.040	4.610
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		-	648
Zinserträge		16	26
Zinsaufwendungen	9	-1.448	-2.338
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		2.622	2.946
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.438	-1.595
Konzernüberschuss		1.184	1.351
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,13	0,14

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾
Konzernüberschuss	1.174	1.351
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	–	–1.042
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	–	279
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	–	–
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–	–763
Gesamtergebnis	1.174	588

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2013	9.325.572	47.034	46.167	–398	–6.411	–5.971	80.421
Gesamtüberschuss ¹⁾	–	–	–	–	763	1.351	2.114
Stand am 31. März 2013	9.325.572	47.034	46.167	–398	–5.648	–4.620	82.535
Stand am 1. Januar 2014	9.325.572	47.034	46.167	–398	–	–12.130	80.673
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	1.174	1.174
Stand am 31. März 2014	9.325.572	47.034	46.167	–398	–	–10.956	81.847

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾
Konzernüberschuss	1.174	1.351
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-	4
Zinsaufwendungen	1.448	2.338
Zinsertrag	-16	-26
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	8
Bewertungsergebnis	-102	62
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	-	-648
Verlust- (+) /Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	1.434	1.595
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-	-57
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-902	3
Zinsausgaben	-2.100	-1.911
Zinseinnahmen	16	26
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	669	87
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	1.819	793
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-39	-27
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-899	-8
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	247	-1.030
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	5	17
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.764	2.577
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2	-62
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	18.202	-
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	18.204	-62
Rückzahlung von Finanzschulden	-20.942	-2.325
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	-714	-11
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-21.656	-2.336
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-688	179
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	17.361	14.182
Liquide Mittel am Ende der Periode	16.673	14.361

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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 Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Der Konzernzwischenabschluss 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 31. März 2013.

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

Der Konsolidierungskreis zum 31. März 2014 stellt sich wie folgt dar:

Stimmrechtsanteil in %	Anteil zum 31.03.2014	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“)	59,72	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 Zeitwerts 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
- auf 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 BBV02, BBV10, BBV14, IC12 und IC15 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. März 2013 enthält gemäß IAS 8 eine Fehlerkorrektur der Anteile von Minderheitsgesellschaftern, die sich aus der Neuberechnung des prozentualen Anteils der Minderheitsgesellschafter bei den Tochterunternehmen IC07, BBV03, BBV06 zum 31.12.2012 ergab. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter reduzierte sich demnach im Vorjahresberichtszeitraum um T€ 269.

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

in T€	31.3.2013 ¹⁾	Anpassung	31.3.2013
Mieterträge	7.240	4.782	2.458
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.596	1.081	515
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-3.513	-1.770	-1.743
Nettovermietungsergebnis	5.323	4.093	1.230
Allgemeine Verwaltungskosten	-811	-278	-533
Sonstige betriebliche Erträge	177	59	118
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17	-17	-
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt	160	42	118
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	-	-	-
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	-	-	-
Bewertungsgewinne	-	-	-
Bewertungsverluste	-62	-62	-
Bewertungsergebnis	-62	-62	-
Betriebsergebnis	4.610	3.795	815
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	648	-1.021	1.669
Zinserträge	26	25	1
Zinsaufwendungen	-2.338	-1.337	-1.001
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	2.946	1.462	1.484
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.595	-1.731	136
Konzernüberschuss	1.351	-269	1.620
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)	0,14		0,17

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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

in T€	31.3.2013 ¹⁾	Anpassung	31.3.2013
Konzernüberschuss	1.351	-269	1.620
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	4	10	-6
Zinsaufwendungen	2.338	1.337	1.001
Zinsertrag	-26	-25	-1
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	-	8
Bewertungsergebnis	62	62	-
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	-648	1.021	-1.669
Verlust- (+) /Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	1.595	1.731	-136
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-57	-1	-56
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	3	-103	106
Zinsausgaben	-1.911	-1.242	-669
Zinseinnahmen	26	25	1
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87	-134	221
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	793	-124	917
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-27	-11	-16
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-8	77	-85
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-1.030	-302	-728
nicht liquiditätswirksame Zu- und Abgänge	17	17	-
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.577	2.069	508
Übernahme liquider Mittel erworbener Tochterunternehmen abzüglich Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-62	-62	-
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	-62	-62	-
Aufnahme von Finanzschulden	-	-68	68
Rückzahlung von Finanzschulden	-2.325	-1.048	-1.277
Abfindungen an Minderheitsgesellschafter	-11	-11	-
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.336	-1.127	-1.209
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	179	880	-701
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	14.182	8.321	5.861
Liquide Mittel am Ende der Periode	14.361	9.201	5.160

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtsquartal wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 9 auf T€ 97 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	341.858	384.196
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	6	–	6
Umgliederungen	–204	–3.900	–4.104
Stand am 31. März 2014	42.140	337.958	380.098
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2014	–5.059	–86.840	–91.899
Umgliederungen	27	1.040	1.067
Stand am 31. März 2014	–5.032	–85.800	–90.832
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2014	37.279	255.018	292.297
Stand am 31. März 2014	37.108	252.158	289.266

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

Zum Stand 31. März 2014 handelt es sich um insgesamt 44 Objekte, wobei 38 Objekte als Volleigentum, fünf Objekte als Teileigentum und ein Objekt als Erbbaurecht bestehen. Im Berichtszeitraum wurden ein Bürogebäude in Sparrieshoop aus dem Direktbesitz mit einem beizulegenden Zeitwert von T€ 177 und beim Tochterunternehmen BBV03 ein Einzelhandelsobjekt und Ärztehaus in Weyhe mit einem beizulegenden Zeitwert von T€ 2.860 in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert.

(5) Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Der Kaufpreis für das zum Jahresende 2013 veräußerte Objekt in Kaltenkirchen in Höhe von 1,95 Mio. € ging im Januar des laufenden Geschäftsjahres ein.

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31. 3. 2014	31. 12. 2013
Hotelimmobilie Hannover, Hinüberstr. 6 („BBV06“)	–	17.000
Verwaltungsobjekt Henstedt-Ulzburg, Hamburger Str. 83 („FVAG“)	–	1.100
Einzelhandel und Ärztehaus in Weyhe („BBV03“)	2.860	–
Gewerbeobjekt Erlangen, Henkestr. 5 („BBV02“)	1.485	1.485
Bürogebäude in Sparrieshoop („FVAG“)	177	–
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	4.522	19.585

Das Einzelhandelsobjekt und Ärztehaus in Weyhe und das Bürogebäude in Sparrieshoop wurden mit notariellen Kaufverträgen vom 14. März 2014 und 20. März 2014 zu Kaufpreisen von jeweils T€ 2.860 bzw. T€ 181 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die neuen Eigentümer ist bei beiden Objekten der 1. Mai 2014.

Der Eigentumsübergang beim Gewerbeobjekt in Erlangen (BBV02) wird sich bis auf weiteres verzögern, da die Grundbuchbereinigung die Vollmacht aller Gesellschafter erfordert. Diese Vollmachten liegen bereits zu 94 % vor.

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€ 102.

(7) Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 170.239 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 um T€ 20.942 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.089 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 18.853. Von den außerplanmäßigen Tilgungen entfallen T€ 16.982 auf den Verkauf der Hotelimmobilie in Hannover (BBV06) und T€ 1.871 auf Objektverkäufe in Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg. Durch die außerplanmäßige Tilgung von kurzfristigen Darlehen nahmen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten insgesamt um T€ 17.340 auf T€ 47.258 ab.

(8) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1. 1. – 31. 3. 2014	1. 1. – 31. 3. 2013 ³⁾
Personalkosten	120	104
Bürokosten	13	11
Reise- und Kfz-Kosten	8	9
Rechnungswesen	33	33
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	70	83
Wertgutachten	35	34
Rechts- und Beratungskosten	33	46
Prüfungskosten	40	51
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	25	27
Fondsverwaltung	130	233
Treuhandgebühren	89	74
Abschreibungen	10	10
Übrige	37	39
Nicht abziehbare Vorsteuer	36	57
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	679	811

³⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 369 (54 %), im Vorjahr T€ 310 (46 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 364 (45 %), im Vorjahr T€ 447 (55 %).

(9) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾
Bewertung derivative Finanzinstrumente	902	10
Sonstige Zinsaufwendungen	–2.350	–2.348
Zinsaufwendungen, gesamt	–1.448	–2.338

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Die Zinsaufwendungen enthalten einen Ertrag aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 902. Von den sonstigen Zinsaufwendungen wurden T€ 1.282 für Darlehen und Swaps aufgewendet. Weitere T€ 940 wurden als Ausgleichszahlung für die Reduzierung des Zinsswaps bei der Fair Value REIT-AG aufgewendet. Die verbleibenden T€ 128 betreffen Bereitstellungsgebühren, die Auflösung von Abgrenzungen für Bearbeitungsgebühren sowie die Zahlung einer Cap-Prämie.

(10) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–31.3.2014		1.1.–31.3.2013 ¹⁾	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	817	554	898	624
Tochterunternehmen	6.692	3.801	7.938	4.301
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	7.509	4.355	8.836	4.925
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–315		–315
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen		–		648
Nettozinsaufwand		–1.432		–2.312
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–1.434		–1.595
Konzernergebnis		1.174		1.351

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC13	BBV03
Mieterträge	669	–	154	469	170
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	148	–	82	132	26
Segmentumsätze	817	–	236	601	196
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–213	–14	–127	–231	–62
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–41	–	–16	–24	–22
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–	–	–	–	–
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–9	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	–	–	–
Bewertungsverluste	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	554	–14	93	346	112
Zentrale Verwaltungskosten	–328	–	–	–	–
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteiligungen	–	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	1.691	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–347	–	–9	–113	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss	1.570	–14	84	233	112

Tochterunternehmen									
	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	693	120	730	–	1.881	1.299	5.516	–	6.185
	73	72	87	–	402	302	1.176	–	1.324
	766	192	817	–	2.283	1.601	6.692	–	7.509
	–322	–206	–120	–19	–941	–477	–2.519	–	–2.732
	–47	–10	–29	–7	–82	–69	–306	–	–347
	–	–4	–29	–	51	9	27	–	27
	–75	–	–	–8	–3	–7	–93	–	–102
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	322	–28	639	–34	1.308	1.057	3.801	–	4.355
	–	–	–	–	–	–	–	13	–315
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–1.691	–
	–183	–17	–140	–14	–464	–145	–1.085	–	–1.432
	–	–	–	–	–	–	–	–1.434	–1.434
	139	–45	499	–48	844	912	2.716	–3.112	1.174

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2013¹⁾

in T€	Direktinvestitionen					
	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03
Mieterträge	750	–	117	124	439	110
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	148	–	53	39	131	27
Segmentumsätze	898	–	170	163	570	137
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–237	1	–72	–579	–211	–318
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–49	–	–7	–8	–27	–41
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	8	–	1	88	3	7
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	–	–	–	–
Bewertungsverluste	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis	620	1	92	–336	335	–215
Zentrale Verwaltungskosten	–315	–	–	–	–	–
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteiligungen.	–	–	–	–	–	–
Übriges Beteiligungsergebnis	72	–	–	–	–	–
Nettozinsaufwand	–636	–	–15	–20	–117	–
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–
Konzernüberschuss	–259	1	77	–356	218	–215

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

Tochterunternehmen									
	BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern
	919	113	726	55	2.317	1.569	6.489	–	7.239
	117	60	71	4	562	385	1.449	–	1.597
	1.036	173	797	59	2.879	1.954	7.938	–	8.836
	–327	–119	–120	–23	–835	–673	–3.276	–	–3.513
	–80	–10	–33	–5	–94	–146	–451	4	–496
	1	4	1	–	–5	52	152	–	160
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–62	–	–	–	–62	–	–62
	630	48	583	31	1.945	1.187	4.301	4	4.925
	–	–	–	–	–	–	–	–	–315
	–	–	–	–	–	–	–	648	648
	–	–	–	–	–	–	–	–72	–
	–213	–24	–163	–15	–932	–178	–1.677	1	–2.312
	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	–	–	–	–1.595	–1.595
	417	24	420	16	1.013	1.009	2.624	–1.014	1.351

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

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. März 2014

in T€	Direktinvestitionen				
	FV AG	IC03	IC07	IC13	BBV03
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	88	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.108	–	7.860	18.580	3.670
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	177	–	–	–	2.860
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	401	49	221	65	10
Ertragsteuerforderungen	25	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.694	12	13	22	17
Liquide Mittel	2.037	259	353	621	974
Zwischensumme Segmentvermögen	51.530	320	8.447	19.288	7.531
Anteile an Tochterunternehmen	64.170	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	115.700	320	8.447	19.288	7.531
Rückstellungen	–237	–16	–7	–11	–10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–86	–103	–45	–67	–17
Sonstige Verbindlichkeiten	–227	–89	–29	–190	–43
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–550	–208	–81	–268	–70
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–29.699	–	–1.244	–16.014	–
Derivative Finanzinstrumente	–902	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–31.151	–208	–1.325	–16.282	–70
Nettovermögen zum 31. März 2014	84.549	112	7.122	3.006	7.461

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2014

lang	–28.404	–	–	–15.043	–
kurz	–1.295	–	–1.244	–971	–
Finanzverbindlichkeiten	–29.699	–	–1.244	–16.014	–

									Tochterunternehmen
BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
-	-	-	-	-	-	-	97	185	
21.796	7.980	34.030	-	88.362	69.880	252.158	-	289.266	
-	-	-	1.485	-	-	4.345	-	4.522	
124	87	272	-	348	231	1.407	9	1.817	
-	-	-	-	-	-	-	7	32	
73	24	40	28	43	109	381	3	12.078	
3.668	252	1.834	3	2.960	3.594	14.518	118	16.673	
25.661	8.343	36.176	1.516	91.713	73.814	272.809	234	324.573	
-	-	-	-	-	-	-	-64.170	-	
25.661	8.343	36.176	1.516	91.713	73.814	272.615	-63.936	324.573	
-19	-11	-13	-6	-25	-27	-145	-8	-390	
-218	-54	-69	-27	-419	-144	-1.163	-2	-1.251	
-855	-35	-330	-93	-1.169	-222	-3.055	-15	-3.297	
-1.092	-100	-412	-126	-1.613	-393	-4.363	-25	-4.938	
-	-	-	-	-	-	-	-66.362	-66.362	
-8.290	-2.044	-17.647	-1.110	-59.752	-34.635	-140.736	196	-170.239	
-60	-	-	-	-	-225	-285	-	-1.187	
-9.442	-2.144	-18.059	-1.236	-61.365	-35.253	-145.384	-66.191	-242.726	
16.219	6.199	18.117	280	30.348	38.561	127.425	-130.127	81.847	
-	-1.967	-7.652	-1.032	-35.209	-33.685	-94.588	-	-122.992	
-8.290	-77	-9.995	-78	-24.543	-950	-46.148	196	-47.247	
-8.290	-2.044	-17.647	-1.110	-59.752	-34.635	-140.736	-	-170.239	

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2013

in T€	Direkt-	IC03	IC07	IC13	BBV03
	investitionen				
	FV AG				
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	97	–	–	–	–
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.279	–	7.860	18.580	6.530
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.100	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364	121	200	85	34
Ertragsteuerforderungen	24	–	–	–	–
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.685	22	–	1	29
Liquide Mittel	717	2.662	461	775	810
Zwischensumme Segmentvermögen	53.266	2.805	8.521	19.441	7.403
Anteile an Tochterunternehmen	64.128	–	–	–	–
Vermögenswerte, gesamt	117.394	2.805	8.521	19.441	7.403
Rückstellungen	–243	–16	–5	–13	–12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–310	–240	–47	–142	–14
Sonstige Verbindlichkeiten	–288	–61	–115	–217	–28
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–841	–317	–167	–372	–54
Minderheitsanteile	–	–	–	–	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.601	–	–1.316	–16.296	–
Derivative Finanzinstrumente	–1.778	–	–	–	–
Verbindlichkeiten, gesamt	–34.220	–317	–1.483	–16.668	–54
Nettovermögen zum 31. Dezember 2013	83.174	2.488	7.038	2.773	7.349
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013					
lang	–30.641	–	–	–15.703	–
kurz	–960	–	–1.316	–593	–
Finanzverbindlichkeiten	–31.601	–	–1.316	–16.296	–

Tochterunternehmen									
BBV06	IC12	IC15	BBV02	BBV10	BBV14	Gesamt	Überleitung	Konzern	
-	-	-	-	-	-	-	106	203	
21.796	7.980	34.030	-	88.362	69.880	255.018	-	292.297	
17.000	-	-	1.485	-	-	18.485	-	19.585	
588	86	224	5	498	286	2.127	-	2.491	
-	-	-	-	-	-	-	3	27	
79	7	24	30	8	14	214	3	13.902	
3.369	435	1.692	4	2.898	3.416	16.522	122	17.361	
42.832	8.508	35.970	1.524	91.766	73.596	292.366	234	345.866	
-	-	-	-	-	-	-	-64.128	0	
42.832	8.508	35.970	1.524	91.766	73.596	292.366	-63.894	345.866	
-22	-13	-15	-5	-34	-41	-176	-10	-429	
-391	-77	-122	-67	-520	-215	-1.835	-	-2.145	
-864	-113	-332	-12	-1.310	-340	-3.392	-27	-3.707	
-1.277	-203	-469	-84	-1.864	-596	-5.403	-37	-6.281	
-	-	-	-	-	-	-	-65.642	-65.642	
-25.415	-2.061	-17.883	-1.112	-60.397	-35.100	-159.580	-	-191.181	
-60	-	-	-	-	-251	-311	-	-2.089	
-26.752	-2.264	-18.352	-1.196	-62.261	-35.947	-165.294	-65.679	-265.193	
16.080	6.244	17.618	328	29.505	37.649	127.072	-129.573	80.673	
-	-1.985	-7.704	-1.045	-35.605	-33.900	-95.942	-	-126.583	
-25.415	-76	-10.179	-67	-24.792	-1.200	-63.638	-	-64.598	
-25.415	-2.061	-17.883	-1.112	-60.397	-35.100	-159.580	-	-191.181	

(11) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen

in T€	1.1.–31.3.2014	1.1.–31.3.2013 ¹⁾
Forderungen	125	156
Leistungsverbindlichkeiten	-52	-19
Gesamt	73	137

¹⁾ Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur gemäß IAS 8 (siehe Anhang 2b)

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, 05. Mai 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, 5. Mai 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: 8. Mai 2014

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

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