

# Halbjahresbericht 2012

**fair value**  
REIT

## Kennzahlen Fair Value-Konzern

<b>Umsatz- und Ertragslage</b>		<b>1.1.–30.6.2012</b>	<b>1.1.–30.6.2011</b>
Mieterträge	in T€	5.555	5.176
Nettovermietungsergebnis	in T€	4.325	4.392
EBIT	in T€	2.147	2.945
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	2.584	3.066
Konzernüberschuss	in T€	2.058	3.198
Ergebnis je Aktie	in €	0,22	0,34
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	2.882	2.864
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,31	0,31
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Langfristiges Vermögen	in T€	179.144	180.078
Kurzfristiges Vermögen	in T€	10.710	11.304
Bilanzsumme	in T€	189.854	191.382
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	79.314	77.472
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	41,8	40,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	179.818	180.975
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	93.862	92.208
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	52,2	51,0
<b>Immobilienportfolio<sup>1)</sup></b>		<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	71	73
Marktwerte der Immobilien <sup>2)</sup>	in Mio. €	221	222
Vertragsmiete	in Mio. €	18,5	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,5	19,7
Vermietungsstand	in %	95,0	93,8
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,7	6,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,4	8,3

<sup>1)</sup> Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio. Nähere Informationen im Geschäftsbericht 2011 auf den Seiten 122–127.

<sup>2)</sup> Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2011 bzw. auf dem vereinbarten Kaufpreis (Alzey, IC 01).

## Weitere Kennzahlen

		<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,51	8,31
EPRA NAV je Aktie	in €	9,53	9,27
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

# Brief an die Aktionäre

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

nahezu unbeeindruckt von der rückläufigen Konjunktur in weiten Teilen Europas hat Deutschland im ersten Halbjahr 2012 seine Position als Lokomotive Europas eindrucksvoll gehalten. Inzwischen deuten allerdings verschiedene Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsclimaindex oder die Entwicklung der Umsatzsteuerzahlungen auf eine abnehmende Dynamik hin. Die Tarifabschlüsse in verschiedenen Schlüsselindustrien verhelfen den Konsumenten jedoch durch spürbare Lohnsteigerungen zu mehr Kaufkraft, was sich zunächst positiv auf den Binnenkonsum auswirken und damit das Wirtschaftswachstum in Deutschland vorübergehend stützen dürfte. Immerhin wird für das Gesamtjahr 2012 noch mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,0 % gerechnet.

Da die Unternehmen in Deutschland die positive Entwicklung der vergangenen zwei Jahre nur sehr vorsichtig für ihre Expansion genutzt haben, erscheint die insgesamt noch positive Markteinschätzung insbesondere bei den mittelständischen Unternehmen als solides Fundament für die Nachfrageentwicklung in der Immobilienwirtschaft.

In diesem Umfeld konnten wir im ersten Halbjahr 2012 den Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios von 93,8 % zum Jahresende 2011 wieder auf den langjährigen Durchschnittswert von 95,0 % steigern, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum 30. Juni 2012 bei 5,7 Jahren lag. Bereits abgeschlossene, aber noch nicht wirksame Mietverträge werden sich im zweiten Halbjahr 2012 zusätzlich positiv bemerkbar machen.

Der im ersten Halbjahr 2012 erzielte Konzernüberschuss lag mit 2,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 3,2 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert zu zwei Dritteln aus dem im Vorjahr höheren Ergebnisbeitrag aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte und zu einem Drittel aus im ersten Halbjahr 2012 aktivierten und wieder abgeschriebenen Umbaukosten sowie aus einem unterjährigen Bewertungsverlust einer veräußerten Immobilie.

Das um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis bzw. das FFO-Ergebnis lag dagegen im ersten Halbjahr 2012 mit 2,9 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr und damit über unseren Erwartungen.

Das Konzern-Eigenkapital stieg im ersten Halbjahr 2012 von 77,5 Mio. € um 2% auf 79,3 Mio. €. Damit erhöhte sich der bilanzielle Nettovermögenswert (NAV – Net Asset Value) je in Umlauf befindlicher Aktie von 8,31 € auf 8,51 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg ebenfalls von 51,0 % auf 52,2 % des unbeweglichen Vermögens.

Die großteils im Zahlenwerk zum 30. Juni 2012 noch nicht wirksamen Veräußerungen von insgesamt drei Bankfilialen aus dem Direktbesitz erbrachten einen Bruttoerlös, der durchschnittlich um 7% über dem zuletzt festgestellten Marktwert lag. Die Erlöse sind Spiegelbild der auf breiter Front gestiegenen Nachfrage nach Immobilien. Allerdings zeigt sich diese Entwicklung bislang noch nicht in der Marktkapitalisierung der Fair Value REIT-AG, die seit mehreren Monaten um mehr als 50 % unter dem NAV liegt.

Wir werden die gestiegene, nicht zuletzt von den niedrigen Zinsen getriebene Nachfrage nach Immobilien entsprechend unserer strategischen Zielsetzung für weitere Verkäufe im Direkt- und im Beteiligungsbesitz nutzen.

Das über Plan liegende operative Ergebnis im ersten Halbjahr 2012 ist Grundlage für die Anhebung unserer Prognose für das laufende Geschäftsjahr. Für das Gesamtjahr 2012 rechnen wir nunmehr mit einem bereinigten Konzernergebnis bzw. FFO von 5,2 Mio. € bzw. 0,56 € je Aktie (bisherige Prognose: 4,8 Mio. € bzw. 0,52 € je Aktie.)

München, den 9. August 2012

Ihr



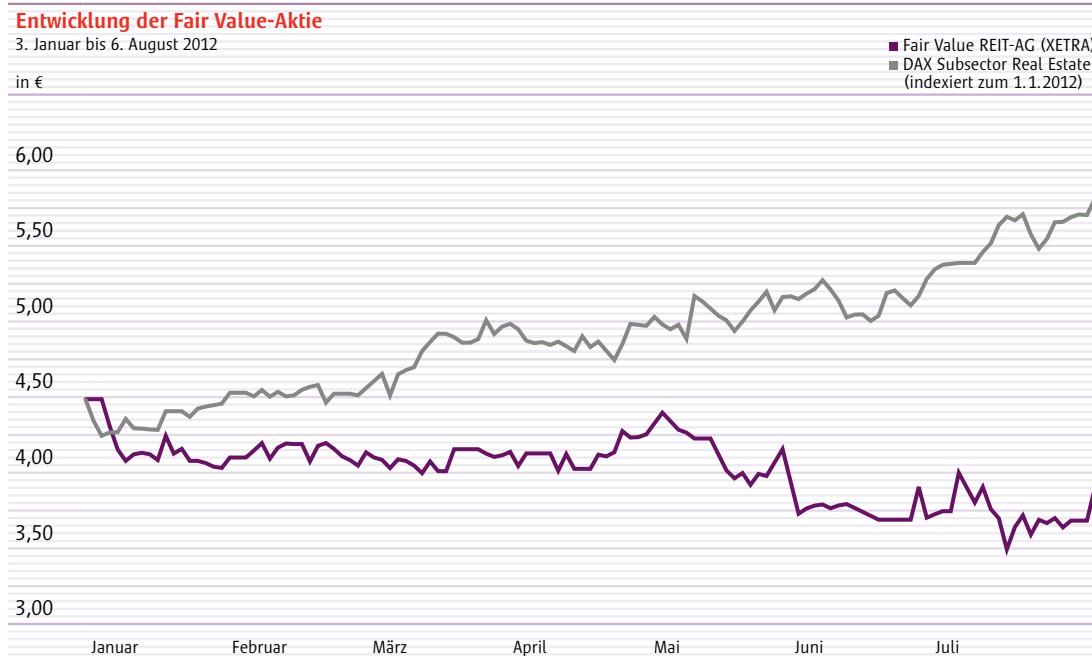
Frank Schaich, Vorstand

# Die Aktie der Fair Value

## Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

Nach den Kursgewinnen des ersten Quartals kam es an den deutschen Aktienmärkten im zweiten Quartal zu einer längeren Phase mit deutlich nachgebenden Kursen, die bis in den Juni hinein anhielt.

Kurz vor Ende des ersten Halbjahrs setzte dann eine leichte Erholung ein. Die Fair Value-Aktie tendierte in den ersten Monaten des Jahres überwiegend seitwärts; im Laufe des zweiten Quartals folgten auf einen kurzen Anstieg bis auf 4,39 € Anfang Mai mehrere Wochen mit schwächeren Kursen. Ausgehend von einem Jahresanfangskurs von 4,40 € je Aktie am 2. Januar 2012 wurde am 4. Januar 2012 bei 4,50 € der bislang höchste Kurs des Jahres 2012 erreicht. Der niedrigste Kurs im Verlauf des ersten Halbjahrs wurde am 18. Juni 2012 bei 3,70 € festgestellt. Am letzten Börsenhandelstag des ersten Halbjahrs, dem 29. Juni 2012, lag der Kurs der Fair Value-Aktie bei 3,71 €. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von rund 34,9 Mio. €.



### Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2012

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Halbjahr 2012 (XETRA)	4,50 €/3,70 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2012 (XETRA)	34,9 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

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 0,3 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Daraus resultierte im Berichtszeitraum ein Handelsvolumen von rund 1,1 Mio. € nach 3,4 Mio. € im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Weitere Informationen zur Aktie, zur Aktionärsstruktur sowie zum Thema Investor Relations stehen Ihnen auf [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) im Bereich „Investor Relations“ zur Verfügung.

### Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

5. September 2012	Präsentation, 12. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Berlin
8. November 2012	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2012
12. November 2012	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

# Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

#### Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen ist bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2011 von 93,8% auf 95,0% gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 30. Juni 2012 insgesamt 5,7 Jahre nach 6,0 Jahren am 31. Dezember 2011.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (128 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (358 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. Juni 2012. Die Marktwerte der Immobilien basieren grundsätzlich auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2011, die im Geschäftsbericht 2011 auf den Seiten 122 bis 127 einzeln ausgewiesen sind. Abweichend hiervon wurde bei der veräußerten Immobilie in Alzey der vereinbarte Verkaufspreis angesetzt.

Beteiligungsübersicht der Fair Value REIT-AG										Anteil Fair Value REIT-AG
	Grundstücksfläche <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Gesamt-mietfläche <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Vertrags-miete p. a. zum 30.6.2012 <sup>1)</sup> [T€]	Marktwert 31.12.2011 <sup>2)</sup> [T€]	Beteiligungs- quote zum 30.6.2012 [%]	Annualisierte Vertrags- miete zum 30.6.2012 <sup>3)</sup> [T€]	Marktwert 31.12.2011 <sup>2)</sup> [T€]	Vermietungs- stand <sup>4)(6)</sup> [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge <sup>5)(6)</sup> [Jahre]	Vertrags- mietenrendite vor Kosten <sup>6)(7)</sup> [%]
<b>Segment</b>										
Direktinvestitionen	57.247	42.241	3.293	45.942	100,0	3.293	45.942	97,6	10,1	7,2
Segment Tochter-unternehmen	157.925	118.826	7.536	82.440	57,6	4.296	47.507	91,5	3,8	9,0
<b>Summe Konzern</b>	<b>215.172</b>	<b>161.068</b>	<b>10.829</b>	<b>128.382</b>	<b>72,7</b>	<b>7.589</b>	<b>93.449</b>	<b>94,1</b>	<b>6,5</b>	<b>8,1</b>
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.156	31.362	357.750	35,7	10.952	127.671	95,7	5,1	8,6
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>555.422</b>	<b>430.224</b>	<b>42.191</b>	<b>486.132</b>	<b>45,5</b>	<b>18.541</b>	<b>221.121</b>	<b>95,0</b>	<b>5,7</b>	<b>8,4</b>

<sup>1)</sup> Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

<sup>2)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Berlin, zum 31.12.2011 bzw. gemäß Kaufvertrag (Alzey, IC 01)

<sup>3)</sup> Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten

<sup>4)</sup> Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

<sup>5)</sup> Ertragsgewichtet

<sup>6)</sup> (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

<sup>7)</sup> Vertragsmieten zum 30.6.2012 in % der Marktwerte zum 31.12.2011 bzw. des Kaufpreises (Alzey, IC 01).

#### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

**Makroökonomisches Umfeld** Deutschlands Wirtschaft entwickelte sich im ersten Halbjahr 2012 vergleichsweise gut. Nachdem die deutsche Wirtschaftsleistung im ersten Quartal einen deutlichen Anstieg verzeichnet hatte, stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal des Jahres 2012 nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) preis-, saison- und kalenderbereinigt nur noch um 0,2% gegenüber dem Vorquartal. Im weiteren Verlauf des Jahres wird die deutsche Wirtschaft voraussichtlich stärker von der Krise im Euroraum gebremst. Im Jahresdurchschnitt 2012

dürfte die Wirtschaft in Deutschland insgesamt voraussichtlich um 1 % wachsen, wobei das Wachstum hauptsächlich von der Binnenwirtschaft getragen wird. Vergleichsweise robust entwickelte sich der Arbeitsmarkt im ersten Halbjahr 2012. Im Juni dieses Jahres belief sich die Arbeitslosenquote auf 6,6 % (Vorjahr: 6,9 %). Es bleibt abzuwarten, wie sich die absehbare Eintrübung der Wirtschaftsdaten auf den deutschen Arbeitsmarkt auswirken wird.

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2012 um 1,7 % über dem Niveau des Vorjahrs. Der Preisauftrieb schwächte sich damit weiter ab. Im Mai des aktuellen Geschäftsjahres hatte die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – noch bei 1,9 % gelegen. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums senkte die Europäische Zentralbank am 5. Juli 2012 den Leitzins von 1,0 % auf einen historischen Tiefstand von 0,75 %.

Quellen: Destatis - Statistisches Bundesamt, DIW, Bundesagentur für Arbeit

**Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Der deutsche Büro-Vermietungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2012 stabil. Für die sieben deutschen Bürozentren<sup>1)</sup> registrierte Jones Lang LaSalle (JLL) im Berichtszeitraum ein Umsatzvolumen von 1,42 Mio. m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum ersten Halbjahr des vergangenen Jahres einem Rückgang um knapp 14 % entspricht. Der Leerstand in den deutschen Immobilienhochburgen ging im laufenden Geschäftsjahr zurück. Dies schlug sich in einer Leerstandsquote von 9,2 % nieder, die damit um rund 100 Basispunkte unter der des ersten Halbjahres 2011 lag. Die Nachfrageseite wird aufgrund der guten Beschäftigungssituation der Unternehmen auch bis Jahresende als robust eingeschätzt.

**Einzelhandelsflächen** Mit dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Anstieg der Verbraucherpreise und dem bislang robusten Arbeitsmarkt blieben die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel weiterhin günstig, so dass auch das Umfeld am Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien grundsätzlich positiv einzuschätzen ist.

**Der Investmentmarkt** Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt fiel im ersten Halbjahr 2012 mit insgesamt rund 9,4 Mrd. € um 16 % niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Im Büroimmobilienbereich lag das Volumen der gehandelten Objekte in den ersten sechs Monaten des Jahres bei 4,2 Mrd. €. Dies entspricht im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 einer Steigerung von rund 45 %. Das Volumen der gehandelten Einzelhandelsimmobilien hat nach einem verhaltenen Jahresbeginn im Frühjahr leicht zugelegt. Ihr Anteil am Gesamtvolume belief sich in der ersten Jahreshälfte 2012 auf 30 % (2,9 Mrd. €). Davon entfiel über die Hälfte auf den Verkauf von Shopping Centern. Es folgten Fachmarktzentren, deren Anteil in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 16 % betrug. Aufgrund der nach wie vor stabilen Investorenneinfrage wird für das zweite Halbjahr ein reges Investmentgeschehen erwartet. Nach Einschätzung von JLL dürften in der zweiten Jahreshälfte zudem verstärkt Investoren aus dem Ausland auf dem deutschen Investmentmarkt tätig werden.

Quelle: Jones Lang LaSalle  
<sup>1)</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart, Köln

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2012 konnte die Fair Value REIT-AG mit einem Konzernüberschuss von 2,1 Mio. € bzw. 0,22 € je Aktie abschließen (Vorjahr 3,2 Mio. € bzw. 0,34 € je Aktie).

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr folgt zu zwei Dritteln aus der ergebniswirksamen Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte im Konzern und in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Dies führte im Vorjahresvergleich zu geringeren Erträgen aus „at equity“ bewerteten Unternehmen und zu höheren Zinsaufwendungen im Konzern. Zu einem Drittel resultiert der Rückgang des Konzernüberschusses aus dem Bewertungsverlust der veräußerten Immobilie in Alzey (Tochterunternehmen IC 01; siehe Anhang Nr. 4).

Das um die Marktwertänderungen und Bewertungsverluste bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) lag dagegen auf Vorjahresniveau:

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) in T€	1.1.-30.6.2012				1.1.-30.6.2011			
	Bereinigung von Sondereffekten				Bereinigung von Sondereffekten			
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>4.325</b>	—	—	<b>4.325</b>	<b>4.392</b>	—	—	<b>4.392</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	−1.194	—	—	−1.194	−1.156	—	—	−1.156
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	26	—	—	26	37	—	—	37
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	1	−1	—	—	−74	74	—	—
Bewertungsergebnis	−1.011	1.011	—	—	−254	254	—	—
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.147</b>	<b>1.010</b>	—	<b>3.157</b>	<b>2.945</b>	<b>328</b>	—	<b>3.273</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>2.584</b>	<b>40</b>	<b>−70</b>	<b>2.554</b>	<b>3.066</b>	—	<b>−527</b>	<b>2.539</b>
Nettozinsaufwendungen	−2.324	—	158	−2.166	−2.277	—	−54	−2.223
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>2.407</b>	<b>1.050</b>	<b>88</b>	<b>3.545</b>	<b>3.734</b>	<b>328</b>	<b>−581</b>	<b>3.481</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	−349	−296	−18	−663	−536	−105	24	−617
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.058</b>	<b>754</b>	<b>70</b>	<b>2.882</b>	<b>3.198</b>	<b>223</b>	<b>−557</b>	<b>2.864</b>
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie	in €	—	—	—	0,31	—	—	0,31

Das Nettovermietungsergebnis von 4,3 Mio. € erreichte annähernd den Vorjahreswert von 4,4 Mio. €. Das Beteiligungsergebnis lag mit 2,6 Mio. € um rund 0,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €. Dieser enthielt allerdings einen Ertrag aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 0,5 Mio. €. Das um diesen Effekt bereinigte Beteiligungsergebnis lag ebenfalls auf Vorjahresniveau.

Unter Berücksichtigung der um ertragswirksame Marktwertänderungen von Zinssicherungsgeschäften bereinigten Nettozinsaufwendungen und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde im ersten Halbjahr 2012 ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) erzielt, das mit 2,9 Mio. € bzw. 0,31 € je Aktie auf Vorjahresniveau lag.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in T€	1.1.–30.6.2012	1.1.–30.6.2011	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	6.594	6.354	240	4
Nettovermietungsergebnis	4.325	4.392	-67	-2
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.194	-1.156	38	3
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-984	-291	-693	-238
Betriebsergebnis	2.147	2.945	-798	-27
Beteiligungsergebnis	2.584	3.066	-482	-16
Nettozinsaufwand	-2.324	-2.277	47	2
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-349	-536	187	35
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.058</b>	<b>3.198</b>	<b>-1.140</b>	<b>-36</b>

Mit Umsatzerlösen in Höhe von 6,6 Mio. € konnte der Vorjahreswert um 0,2 Mio. € bzw. 4 % übertroffen werden. Die Veränderung resultiert aus dem Saldo von höheren Mieterträgen (+0,3 Mio. €) und geringeren Erträgen aus Nebenkostenumlagen (-0,1 Mio. €).

Das Nettovermietungsergebnis unterschritt mit 4,3 Mio. € den Vorjahreswert um rund 0,1 Mio. € bzw. 2 %. Grund hierfür ist der Anstieg der immobilienbezogenen Aufwendungen um 0,3 Mio. €, der zu jeweils etwa 50 % aus vermietungsbedingten Umbaukosten und aus laufenden Instandhaltungsaufwendungen resultiert.

Der Veräußerungs- und Bewertungsaufwand von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) besteht zu einem Drittel aus aktivierten Aufwendungen für vermietungsbedingte Umbauten, die sofort wieder abgeschrieben wurden, und zu zwei Dritteln aus dem Bewertungsverlust im Zusammenhang mit der veräußerten Immobilie in Alzey (siehe Anhang Nr. 4).

Das Betriebsergebnis lag daher mit 2,1 Mio. € um 0,8 Mio. € oder 27 % unter dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen haben sich um 0,5 Mio. € bzw. um 16 % auf 2,6 Mio. € vermindert, was ausschließlich aus in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Bewertungsveränderungen von Zinssicherungsgeschäften resultiert. Der nicht liquiditäts-wirksame, positive Ergebnisbeitrag lag bei 0,1 Mio. € nach 0,6 Mio. € im Vorjahr.

Der Nettozinsaufwand lag mit 2,3 Mio. € auf Vorjahresniveau; hierin ist ein nicht liquiditätswirksamer Aufwand aus der Marktbewertung eines Zinsbegrenzungsgeschäftes in Höhe von 0,2 Mio. € enthalten.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,22 € nach 0,34 € im Vorjahr.

### **Finanzlage**

**Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summiert sich im Berichtszeitraum auf 2,4 Mio. und liegt damit um 12 % über dem Vorjahreswert von 2,1 Mio. €.

Liquide Mittel	1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011
in T€		
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.351	2.093
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.196	804
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-3.430	-4.601
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>117</b>	<b>-1.704</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>7.842</b>	<b>10.271</b>

**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit resultierte infolge des Abgangs von zwei veräußerten Immobilien ein Mittelzufluss in Höhe von 1,2 Mio. € nach 0,8 Mio. € im Vorjahr. Der Vorjahreswert hatte sich als Saldo aus Erlösen in Höhe von 2,4 Mio. € und Investitionen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € ergeben.

**Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** Durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten ergab sich aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 3,4 Mio. € nach 4,6 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreswert war die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 mit 0,9 Mio. € enthalten; die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von 0,7 Mio. € floss erst nach dem Berichtsstichtag ab.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Ergebnis und damit vor Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 im Berichtszeitraum um 0,1 Mio. € auf 7,8 Mio. € erhöht.

### **Vermögenslage**

**Aktiva** Die Bilanzsumme zum 30. Juni 2012 lag mit 189,9 Mio. € um 1 % unter dem Stand am 31. Dezember 2011 (191,4 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 179,1 Mio. € entsprachen 94 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: ebenfalls 94 %). Sie entfielen zu 71 % bzw. 127,5 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2011: 129,1 Mio. € bzw. 72 %). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit 51,4 Mio. € (31. Dezember 2011: 50,7 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 10,7 Mio. € (31. Dezember 2011: 11,3 Mio. €) umfassten mit 7,8 Mio. € zu 73 % liquide Mittel, zu 19 % Forderungen und sonstige Vermögenswerte und zu 8 % die zur Veräußerung gehaltene Immobilie in Alzey.

**Passiva** Das Vermögen war am 30. Juni 2012 zu 42 % durch Eigenkapital und zu 58 % durch Verbindlichkeiten finanziert (unverändert zum 31. Dezember 2011). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,5 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Anteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 93,9 Mio. €. Dies entspricht rund 49 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: 48 %) bzw. 52 % des unbeweglichen Vermögens.

**Finanzverbindlichkeiten** Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns am 30. Juni 2012 in Höhe von insgesamt 87,6 Mio. € entsprechen 46 % der Bilanzsumme nach 48 % bzw. 91,0 Mio. € zum 31. Dezember 2011. Hiervon waren 22 % bzw. 19,6 Mio. € (31. Dezember 2011: 42 % bzw. 38,2 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Hintergrund für die Erhöhung des Anteils der langfristigen Verbindlichkeiten ist die Verlängerung sämtlicher Finanzverbindlichkeiten des Tochterunternehmens BBV 06. Davon wurden 21 Mio. € bis zum 31. Dezember 2014 verlängert. Ein Anteil von 7,5 Mio. € ist bis zum 30. Juni 2013 zu tilgen und damit weiterhin innerhalb eines Jahres fällig.

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. Juni 2012 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 79,3 Mio. € gegenüber 77,5 Mio. € zum Vorjahresende.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,51 € je Aktie nach 8,31 € am 31. Dezember 2011.

<b>Bilanzieller NAV</b>		
in T€	<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	128.382	130.227
„At equity“ bewertete Beteiligungen	51.436	50.748
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	2.768	3.257
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.548	-14.736
Finanzverbindlichkeiten	-87.597	-91.027
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.127	-997
<b>Net Asset Value</b>	<b>79.314</b>	<b>77.472</b>
Net Asset Value je Aktie	in €	8,51
		8,31

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine trans-

parente 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>		<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
in T€			
NAV gemäß Konzern-Bilanz		79.314	77.472
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente		6.674	5.893
Davon auf Minderheitsanteile entfallend		-74	-88
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)		2.995	3.201
<b>EPRA-NAV</b>		<b>88.909</b>	<b>86.478</b>
EPRA-NAV je Aktie	in €	9,53	9,27

## Nachtragsbericht

### Verkauf der Immobilien in Halstenbek und Nahe

Nach dem Bilanzstichtag wurden die direkt gehaltenen und an die Sparkasse Südholstein vermieteten Immobilien in Halstenbek, Hauptstraße 33 und in Nahe, Segeberger Str. 21, für 920 T€ bzw. 766 T€ veräußert. Die Kaufpreise für die Objekte entsprechen dem 13,5-fachen bzw. dem 12,4-fachen der jeweiligen Jahresmiete und liegen um 4 % bzw. um 9 % über den Marktwerten zum 31. Dezember 2011. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll jeweils zum 1. September 2012 erfolgen.

### Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit 1. Oktober 2012 bis 30. September 2016

Auf der Grundlage des Aufsichtsratsbeschlusses zur Verlängerung des Vorstandsmandates von Herrn Frank Schaich um weitere vier Jahre wurde mit Datum vom 11. Juli 2012 ein neuer Anstellungsvertrag für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis zum 30. September 2016 abgeschlossen, der folgende wesentlichen Regelungen zur Vergütung enthält:

1. Festes Jahresgehalt in Höhe von brutto 220.000 €.
2. Eine Tantieme in Höhe von 4 % der ausgeschütteten Dividende. Die Tantieme wird in Höhe des Prozentsatzes, um den der Aktienkurs der Gesellschaft im Durchschnitt zu den vier Quartalsstichtagen des Geschäftsjahrs unter dem bilanziellen NAV des Konzerns je Aktie liegt, in virtuellen Aktien (Wertrechten) vergütet. Der Rest wird zum gleichen Zeitpunkt wie die Dividende in bar ausbezahlt. Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils zwei Jahre nach der Gewährung oder ggf. am Tag eines früheren Ausscheidens zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Aktienkurs.

3. Weitere Bar-Tantieme in Höhe von 10 % der erzielten jährlichen Einsparung der Verwaltungskosten der Gesellschaft. Basis der Berechnung ist für das erste Vertragsjahr die Höhe der Verwaltungskosten im Geschäftsjahr 2011. Für die folgenden Jahre wird der Ausgangsbetrag jeweils um die prozentuale Veränderung des NAV korrigiert.
4. Der maximale Gesamtbetrag der Tantiemen nach 2. und 3. beträgt 100 % des Jahresfestgehaltes einschließlich bestimmter Nebenleistungen (Dienstwagennutzung und Altersversorgungsbeiträge). Für das Jahr 2012 kommt die Tantieme nach 2. pro rata temporis, gerechnet ab dem 1. Oktober 2012, zur Anwendung. Die Tantieme nach 3. bezieht sich auf das volle Geschäftsjahr 2012.
5. Weitere Tantieme in Höhe von 0,2 % der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft. Die Berechnung der aus dieser Langfristkomponente zustehenden Vergütung erfolgt nach vier Jahren durch Gegenüberstellung der Marktkapitalisierungen der Gesellschaft am 1. Oktober 2012 und am 30. September 2016. Bei früherem Ausscheiden erfolgt die Abrechnung und Auszahlung zum Vertragsende. Die Höhe dieses Tantiemebestandteils ist begrenzt auf eine jährliche Fixvergütung nach 1. zuzüglich des Jahressdurchschnitts der variablen Vergütung nach 2. und 3. bis zur Abrechnung.
6. Wesentliche Nebenleistungen: Altersversorgungsbeitrag der Gesellschaft in Höhe von 10 % des Grundgehaltes nach 1. und die Stellung eines PKW in der Preisklasse bis zu 50.000 € netto zur dienstlichen und privaten Nutzung, alternativ die Zahlung eines Fahrtkostenzuschusses in Höhe von brutto rund 14 T€ p.a.

## Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2011 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 48 bis 54 beschrieben. Der Vorstand erwartet in der Gesamtsicht unverändert für das Geschäftsjahr 2012 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Chancen- und Prognosebericht

Das operative Geschäft hat sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres insgesamt sehr gut entwickelt. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios konnte bis zum Berichtsstichtag auf 95,0 % erhöht werden (31. Dezember 2011: 93,8 %) und entspricht damit wieder dem langjährigen Durchschnittswert. Weitere, bereits abgeschlossene Mietverträge für noch nicht übergebene Flächen werden sich im zweiten Halbjahr positiv auf den Vermietungsstand und die kontrahierten Vertragsmieten auswirken.

Das Nettovermietungsergebnis und das bereinigte Betriebsergebnis lagen im erwarteten Rahmen für das erste Halbjahr. Die Erträge aus den Assoziierten Unternehmen haben ein insgesamt über Plan liegendes, bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von 2,9 Mio. € ermöglicht.

### **Anhebung der FFO-Prognose für 2012**

Aufgrund der positiven Entwicklung in den ersten sechs Monaten des Jahres und der voraussichtlichen Entwicklung im zweiten Halbjahr hebt der Vorstand die Prognose für das Gesamtjahr 2012 an und erwartet nunmehr ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2012 von 5,2 Mio. € (bisherige Prognose: 4,8 Mio. €), entsprechend 0,56 € je Aktie (bisherige Prognose: 0,52 €).

München, den 6. August 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

# Konzern-Zwischenabschluss

## Bilanz

<b>Konzern-Bilanz</b>		Anhang Nr.	<b>30.6.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
in T€				
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	3	161	180	
Sachanlagen		5	6	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	127.522	129.127	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	51.436	50.748	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		20	17	
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>179.144</b>	<b>180.078</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	860	1.100	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.268	1.284	
Ertragsteuerforderungen		71	75	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		669	1.120	
Liquide Mittel		7.842	7.725	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>10.710</b>	<b>11.304</b>	
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>189.854</b>	<b>191.382</b>	
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034	
Kapitalrücklage		46.167	46.167	
Wertänderungsrücklage	7	-6.674	-6.481	
Verlustvortrag		-6.815	-8.850	
Eigene Anteile		-398	-398	
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>79.314</b>	<b>77.472</b>	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.548	14.736	
Finanzverbindlichkeiten	8	67.952	52.810	
Derivative Finanzinstrumente		6.349	5.893	
Sonstige Verbindlichkeiten		57	66	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>88.906</b>	<b>73.505</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
Rückstellungen		220	250	
Finanzverbindlichkeiten	8	19.645	38.217	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		699	1.007	
Sonstige Verbindlichkeiten		1.070	931	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>21.634</b>	<b>40.405</b>	
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>189.854</b>	<b>191.382</b>	

## Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung						
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6. 2012	1.1.–30.6. 2011	1.4.–30.6. 2012	1.4.–30.6. 2011	1.1.–31.3. 2012
						1.1.–31.3. 2011
Mieterträge		5.555	5.176	2.676	2.600	2.879
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.039	1.178	624	565	415
Erbbauzinsen		–3	–10	–	–5	–3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		–2.266	–1.952	–1.088	–715	–1.178
<b>Nettovermietungsergebnis</b>		<b>4.325</b>	<b>4.392</b>	<b>2.212</b>	<b>2.445</b>	<b>2.113</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	9	<b>–1.194</b>	<b>–1.156</b>	<b>–665</b>	<b>–641</b>	<b>–529</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>		<b>26</b>	<b>37</b>	<b>–18</b>	<b>–2</b>	<b>44</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		1.214	2.500	114	–	1.100
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–1.213	–2.574	–99	–	–1.114
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	6	<b>1</b>	<b>–74</b>	<b>15</b>	<b>–</b>	<b>–14</b>
Bewertungsgewinne		–	–	–	–	–
Bewertungsverluste		–1.011	–254	–859	–70	–152
<b>Bewertungsergebnis</b>	4	<b>–1.011</b>	<b>–254</b>	<b>–859</b>	<b>–70</b>	<b>–152</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>2.147</b>	<b>2.945</b>	<b>685</b>	<b>1.732</b>	<b>1.462</b>
<b>Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	5	<b>2.584</b>	<b>3.066</b>	<b>1.166</b>	<b>1.170</b>	<b>1.418</b>
Zinserträge		18	37	15	27	3
Zinsaufwendungen	10	–2.342	–2.314	–1.074	–1.161	–1.268
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2.407</b>	<b>3.734</b>	<b>792</b>	<b>1.768</b>	<b>1.615</b>
Ertragsteuern		–	–	–	–	–
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>		<b>2.407</b>	<b>3.734</b>	<b>792</b>	<b>1.768</b>	<b>1.615</b>
Ergebnisanteile von Minderheitengesellschaftern		–349	–536	–92	–398	–257
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.058</b>	<b>3.198</b>	<b>700</b>	<b>1.370</b>	<b>1.358</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,22	0,34	0,08	0,15	0,15
						0,20

## Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011
in T€			
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.058</b>	<b>3.198</b>
Sonstiges Ergebnis			
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges		-298	772
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)		32	-93
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen		104	349
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>		<b>-162</b>	<b>1.028</b>
<b>Gesamtüberschuss</b>		<b>1.896</b>	<b>4.226</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung		In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Wertänderungsrücklage	Ausschüttung	Gewinnrücklage	Gesamt
in T€									
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-398</b>	<b>-5.732</b>	<b>-932</b>	<b>-12.513</b>	<b>73.626</b>
Erwerb eigener Anteile		—	—	—	—	—	—	—	—
Gesamtüberschuss		—	—	—	—	1.028	—	3.198	4.226
<b>Stand am 30. Juni 2011</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-398</b>	<b>-4.704</b>	<b>-932</b>	<b>-9.315</b>	<b>77.852</b>
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-398</b>	<b>-6.480</b>	<b>-932</b>	<b>-7.919</b>	<b>77.472</b>
Ergebnisauswirkung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises		—	—	—	—	—	—	—	—
Hedge Accounting		—	—	—	—	—	—	—	—
Ausschüttung		—	—	—	—	—	-2	—	-2
Ergebnisneutrale Anpassung IFRS		—	—	—	—	—	—	-20	—
Gesamtüberschuss		—	—	—	—	-194	—	2.058	1.864
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>		<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>-398</b>	<b>-6.674</b>	<b>-934</b>	<b>-5.881</b>	<b>79.314</b>

## Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		<b>1.1.-30.6.2012</b>	<b>1.1.-30.6.2011</b>
in T€			
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>2.058</b>	<b>3.198</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit			
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)		4	23
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		20	2
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien		-1	74
Bewertungsergebnis		650	254
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		-2.584	-3.066
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		2.010	265
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern		349	536
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter		-569	-647
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente		158	-54
Erhaltene Abstandszahlung		-	2.000
Veränderungen bei Aktiva und Passiva			
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		16	209
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen		448	78
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen		-30	-79
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-308	-195
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten		130	-505
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>2.351</b>	<b>2.093</b>
Auszahlungen für den Kauf langfristiger Vermögenswerte		-	-220
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-	-1.401
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien		1.196	2.426
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-	-1
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>1.196</b>	<b>804</b>
Dividendenausschüttung		-	-932
Rückzahlung von Finanzschulden		-3.430	-3.669
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-3.430</b>	<b>-4.601</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>117</b>	<b>-1.704</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode		7.725	11.975
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>7.842</b>	<b>10.271</b>

## Konzernanhang

### (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die Fair Value REIT-AG (nachfolgend auch als „Fair Value“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) ist seit dem 16. November 2007 börsennotiert, erhielt den REIT-Status am 6. Dezember 2007 und ist damit seit dem Geschäftsjahr 2007 von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit.

Aufgrund der Beteiligungen an 12 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

### (2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Grundlagen der Erstellung** Der Konzern-Zwischenabschluss wurde auf Basis der International Financial Reporting Standards („IFRSs“) unter Beachtung des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzderivate werden zum beizulegenden Zeitwert, Anteile an Assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Im Übrigen erfolgt die Bewertung auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

**Konsolidierung** In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 nicht verändert.

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011.

**Vergleichszahlen** Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung der Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 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 2011.

### (3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen des Unternehmenserwerbs einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtszeitraum wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 18 auf einen Restbuchwert von T€ 160 vorgenommen.

#### (4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt-investitionen	Tochter-unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>51.550</b>	<b>115.505</b>	<b>167.055</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	349	12	361
Abgänge (Veräußerung)	–95	–	–95
Umgruppierung in zu veräußernde Vermögenswerte	–	–860	–860
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>51.804</b>	<b>114.657</b>	<b>166.461</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>–5.513</b>	<b>–32.415</b>	<b>–37.928</b>
Abwertungen	–349	–662	–1.011
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>–5.862</b>	<b>–33.077</b>	<b>–38.939</b>
<b>Beizlegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2012	46.037	83.090	129.127
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>45.942</b>	<b>81.580</b>	<b>127.522</b>

Bei einer Immobilie im Direktbesitz der Fair Value fielen im Berichtszeitraum Umbaukosten in Höhe von T€ 349 an, bei dem Tochterunternehmen IC 13 T€ 12. Die Aufwendungen werden nicht als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2011 nicht abweicht. Durch den Verkauf des Objektes in Halstenbek, Seestraße 232, für einen Veräußerungserlös von T€ 115 verminderten sich die Anschaffungskosten um den zuletzt festgestellten Marktwert von T€ 95.

Im Zuge zusätzlich erforderlich gewordener Nachvermietungsbemühungen für die gewerblich genutzten Flächen des Wohn- und Geschäftshauses in Alzey (Tochterunternehmen IC 01) konnte die Immobilie an einen ortsansässigen Investor zur Eigennutzung veräußert werden. Der notarielle Kaufvertrag vom 29. Februar 2012 wurde nach Genehmigung durch die Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens am 16. April 2012 wirksam. Für den Übergang von Nutzen und Lasten ist neben den üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen die Räumung der Restaurant-Flächen im Erdgeschoss vereinbart, die bis zum 30. Juni 2012 noch nicht erfolgt ist. Die Immobilie wurde daher in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert.

Die Differenz zwischen dem zuletzt festgestellten Buchwert von T€ 1.510 und dem Veräußerungspreis von T€ 860 wurde als Bewertungsverlust von T€ 650 im Berichtszeitraum berücksichtigt. Dafür können Versicherungsentschädigungen für einen Brandschaden in Höhe von T€ 116 vereinnahmt werden, da die Reparaturarbeiten des Brandschadens nach Übergang von Nutzen und Lasten auf Kosten des Erwerbers durchgeführt werden. Das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion liegt damit bei einem Erlös von T€ 976. Ferner erspart sich das Tochterunternehmen nachvermietungsbedingte Umbauten und Vermietungskosten in Höhe von mindestens T€ 500. Im Anschluss an den Übergang der Immobilie auf den neuen

Eigentümer kann das Tochterunternehmen aufgelöst werden. Ein entsprechender Liquidationsbeschluss wurde bereits gefasst.

Als beizulegende Zeitwerte der restlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die durch die CBRE GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2011 ermittelten Werte übernommen.

#### (5) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
<b>Anteiliges Eigenkapital</b>							
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>2.356</b>	<b>7.540</b>	<b>72</b>	<b>12.864</b>	<b>14.812</b>	<b>18.526</b>	<b>56.170</b>
Zugänge (Anschaffungskosten)	—	—	—	—	—	—	—
Entnahmen	—	-217	—	-511	-366	-920	-2.014
Änderung Konsolidierungskreis	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnisanteile	-82	318	4	818	760	766	2.584
Gewinn aus cash flow hedge	—	—	—	—	136	—	136
Marktbewertung Darlehen	—	-15	-3	—	—	—	-18
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>2.274</b>	<b>7.626</b>	<b>73</b>	<b>13.171</b>	<b>15.342</b>	<b>18.372</b>	<b>56.858</b>
<b>Wertberichtigung</b>							
<b>Stand am 1. Januar 2012/30. Juni 2012</b>	<b>-175</b>	<b>-543</b>	<b>-64</b>	<b>-1.059</b>	<b>-1.786</b>	<b>-1.795</b>	<b>-5.422</b>
<b>Buchwerte</b>							
Stand am 1. Januar 2012	2.181	6.997	8	11.805	13.026	16.731	50.748
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>2.099</b>	<b>7.083</b>	<b>9</b>	<b>12.112</b>	<b>13.556</b>	<b>16.577</b>	<b>51.436</b>

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2011 um insgesamt T€ 688 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 2.584 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 136 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenden Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 2.014 sowie der erfolgsneutralen Marktbewertung eines Darlehens bei BBV 02 sowie bei IC 15 in Höhe von insgesamt T€ 18. Die Wertberichtigung resultiert aus dem Barwert von Gesellschaftskosten, die bei der Marktwertermittlung der Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Zu näheren Angaben bezüglich der Wertdifferenz verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 79 im Geschäftsbericht 2011.

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten Assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf den Konzernanteil an den Assoziierten Unternehmen und nicht auf 100 % beziehen. Die anteiligen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich vor Wertberichtigung wie folgt dar:

**Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2012**

in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.949</b>	<b>14.248</b>	<b>566</b>	<b>30.128</b>	<b>41.493</b>	<b>38.488</b>	<b>127.872</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31	95	5	7	85	185	408
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	20	323	12	144	45	282	826
Liquide Mittel	184	1.292	29	2.657	727	1.326	6.215
Rückstellungen	-6	-7	-4	-17	-13	-17	-64
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-874</b>	<b>-8.121</b>	<b>-496</b>	<b>-17.561</b>	<b>-25.756</b>	<b>-21.116</b>	<b>-73.924</b>
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-1.725	-1.036	-234	-2.995
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-20	-15	-30	-9	-100	-78	-252
Sonstige Verbindlichkeiten	-9	-188	-9	-454	-103	-465	-1.228
<b>Nettovermögen am 30. Juni 2012</b>	<b>2.275</b>	<b>7.627</b>	<b>73</b>	<b>13.170</b>	<b>15.342</b>	<b>18.371</b>	<b>56.858</b>

**Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2012**

Lang	-847	-1.211	-474	-16.743	-24.845	-20.609	-64.729
Kurz	-27	-6.910	-22	-818	-911	-507	-9.195
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-874</b>	<b>-8.121</b>	<b>-496</b>	<b>-17.561</b>	<b>-25.756</b>	<b>-21.116</b>	<b>-73.924</b>

**Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2011**

in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.948</b>	<b>14.252</b>	<b>567</b>	<b>30.127</b>	<b>41.492</b>	<b>38.488</b>	<b>127.874</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	90	16	20	129	248	555
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	279	12	124	27	8	454
Liquide Mittel	279	1.463	71	2.228	978	1.750	6.769
Rückstellungen	-4	-7	-3	-9	-12	-14	-49
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-887</b>	<b>-8.302</b>	<b>-505</b>	<b>-17.724</b>	<b>-26.329</b>	<b>-21.363</b>	<b>-75.110</b>
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-1.751	-1.231	-219	-3.201
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-23	-18	-76	-31	-154	-116	-418
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-217	-10	-120	-88	-256	-704
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2011</b>	<b>2.356</b>	<b>7.540</b>	<b>72</b>	<b>12.864</b>	<b>14.812</b>	<b>18.526</b>	<b>56.170</b>

**Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2011**

Lang	-860	-1.187	-484	-17.070	-25.271	-20.863	-65.735
Kurz	-27	-7.115	-21	-654	-1.058	-500	-9.375
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-887</b>	<b>-8.302</b>	<b>-505</b>	<b>-17.724</b>	<b>-26.329</b>	<b>-21.363</b>	<b>-75.110</b>

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2012							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34 %	38,94 %	41,05 %	25,17 %	38,43 %	45,12 %	
Mieterträge	75	561	44	1.484	1.876	1.457	5.497
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	45	47	-4	15	134	318	555
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-163	-112	-18	-72	-436	-543	-1.344
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>-43</b>	<b>496</b>	<b>22</b>	<b>1.427</b>	<b>1.574</b>	<b>1.232</b>	<b>4.708</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-7	-24	-4	-58	-80	-111	-284
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-14	-4	-	19	-	4	5
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	-	-	-	-	-	-	-
Bewertungsergebnis	-	-	-	-	-	-40	-40
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-64</b>	<b>468</b>	<b>18</b>	<b>1.388</b>	<b>1.494</b>	<b>1.085</b>	<b>4.389</b>
Nettozinsaufwand	-18	-150	-14	-596	-793	-319	-1.890
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	26	59	-	85
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-18</b>	<b>-150</b>	<b>-14</b>	<b>-570</b>	<b>-734</b>	<b>-319</b>	<b>-1.805</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis im 1. Halbjahr 2012</b>	<b>-82</b>	<b>318</b>	<b>4</b>	<b>818</b>	<b>760</b>	<b>766</b>	<b>2.584</b>

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2011							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27 %	38,89 %	40,45 %	25,16 %	38,37 %	45,11 %	
Mieterträge	89	585	44	1.493	1.913	1.410	5.534
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	47	60	4	35	148	352	646
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-82	-140	-16	-116	-360	-530	-1.244
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>54</b>	<b>505</b>	<b>32</b>	<b>1.412</b>	<b>1.701</b>	<b>1.232</b>	<b>4.936</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-8	-27	-4	-42	-78	-113	-272
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	1	1	-	4	45	-181	-130
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>47</b>	<b>479</b>	<b>28</b>	<b>1.374</b>	<b>1.668</b>	<b>938</b>	<b>4.534</b>
Nettozinsaufwand	-22	-195	-13	-603	-798	-364	-1.995
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	573	81	-127	527
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-22</b>	<b>-195</b>	<b>-13</b>	<b>-30</b>	<b>-717</b>	<b>-491</b>	<b>-1.468</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis im 1. Halbjahr 2011</b>	<b>25</b>	<b>284</b>	<b>15</b>	<b>1.344</b>	<b>951</b>	<b>447</b>	<b>3.066</b>

## (6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

	30.6.2012	31.12.2011
in T€		
Einzelhandelsobjekt Frechen (BBV 06)	—	1.100
Wohn- und Geschäftshaus Alzey (IC 01)	860	—
	<b>860</b>	<b>1.100</b>

Die Bewertung des im Erbbaurecht gehaltenen Einzelhandelsobjektes in Frechen erfolgte im Vorjahr zu dem vereinbarten Kaufpreis. Besitz, Nutzungen und Lasten sind für das Objekt zum Stichtag 20. Februar 2012 übergegangen. Im Berichtszeitraum entstanden Veräußerungskosten in Höhe von T€ 14. Der Zugang betrifft den vereinbarten Kaufpreis für das Wohn- und Geschäftshaus in Alzey (siehe Anhang Nr.4).

## (7) Wertänderungsrücklage

In der aktuell das Eigenkapital mindernden Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „Hedge Accounting“ erfüllen. Im Berichtszeitraum erhöhte sich die Wertänderungsrücklage per Saldo um T€ 194. Der Anteil des Konzerns erhöhte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaften um T€ 330. Demgegenüber ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 136 aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

## (8) Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 87.597 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 3.430 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 2.042. Außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.000 wurden aufgrund der Veräußerung eines Einzelhandelsobjektes in Frechen (BBV 06) und in Höhe von T€ 275 aus Mitteln einer Sonderausschüttung des Tochterunternehmens BBV 03 vorgenommen. Der Erlös aus der Veräußerung des Objektes in Halstenbek in Höhe von T€ 113 wurde ebenfalls vollständig zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten verwendet.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 18.572 auf T€ 19.645. Durch die Konditionenvereinbarung vom 26. Juni 2012 wurde ein Großteil der Darlehen beim Tochterunternehmen BBV 06 bis zum 31. Dezember 2014 verlängert. Insgesamt wurde dadurch ein Darlehensbestand von T€ 20.029 in die langfristigen Verbindlichkeiten umgeschichtet.

## (9) Allgemeine Verwaltungskosten

	in T€	1.1.-30.6.2012	1.1.-30.6.2011
Personalkosten		199	207
Bürokosten		23	23
Reise- und Kfz-Kosten		22	21
Rechnungswesen		58	73
Börsennotierung		50	42
Hauptversammlung		48	48
Geschäftsbericht		44	88
Veranstaltungen		37	34
Wertgutachten		66	67
Rechts- und Beratungskosten		128	122
Prüfungskosten		100	67
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)		29	42
Fondsverwaltung		157	132
Treuhandgebühren		58	57
Abschreibungen		18	2
Übrige		45	19
Nicht abziehbare Vorsteuer		112	112
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>		<b>1.194</b>	<b>1.156</b>

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 878 (73,5 %), im Vorjahr T€ 875 (75,7 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 316 (26,5 %), im Vorjahr T€ 281 (24,3 %).

Die Prüfungskosten waren im Vorjahr durch die ertragswirksame Auflösung von Rückstellungen (T€ 10) und im laufenden Geschäftsjahr durch Mehraufwendungen (T€ 25) geprägt. Die Mehraufwendungen konnten nach dem Berichtsstichtag im Verhandlungswege auf T€ 5 reduziert werden. Da die entsprechende Dokumentation noch aussteht, erfolgt die Korrektur im dritten Quartal 2012. Die Kosten der Fondsverwaltung waren im Vorjahr durch eine aperiodische Gutschrift bei einem Tochterunternehmen um T€ 18 reduziert.

## (10) Zinsaufwendungen

	1.1.–30.6.2012	1.1.–30.6.2011
in T€		
Bewertung derivative Finanzinstrumente	–158	54
Sonstige Zinsaufwendungen	–2.160	–2.368
<b>Zinsaufwendungen, gesamt</b>	<b>–2.318</b>	<b>–2.314</b>

Die Zinsaufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 158. Hiervon entfallen T€ 17,5 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

## (11) Segmentumsätze und -ergebnisse

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

	1.1.–30.6.2012		1.1.–30.6.2011	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
in T€				
Direktinvestitionen	1.826	1.403	1.902	1.375
Tochterunternehmen	4.768	2.922	4.452	2.350
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>6.594</b>	<b>4.325</b>	<b>6.354</b>	<b>3.725</b>
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–2.178		–780
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		2.584		3.066
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb		–		–
Übriges Beteiligungsergebnis		–		–
Nettozinsaufwand		–2.324		–2.277
Ertragsteuern		–		–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–349		–536
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.058</b>		<b>3.198</b>

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2012**

in T€	FV AG	Direkt- investi- tionen		Tochterunternehmen						Über- leitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt			
Mieterträge	1.635	55	425	225	843	344	2.035	3.927	—	5.562	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	191	24	80	134	261	56	286	841	—	1.032	
<b>Segmentumsätze</b>	<b>1.826</b>	<b>79</b>	<b>505</b>	<b>359</b>	<b>1.104</b>	<b>400</b>	<b>2.321</b>	<b>4.768</b>	—	<b>6.594</b>	
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	—3	—3	—	—3	
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	—423	30	—277	—196	—591	—117	—692	—1.843	—	—2.266	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>1.403</b>	<b>109</b>	<b>228</b>	<b>163</b>	<b>513</b>	<b>283</b>	<b>1.626</b>	<b>2.922</b>	—	<b>4.325</b>	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	—42	—18	—16	—15	—44	—72	—148	—313	—	—355	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	1	—12	—3	—	1	31	18	8	26	
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	15	—	—	—	—	—	—14	—14	—	1	
Bewertungsverluste	—349	—650	—	—	—12	—	—	—662	—	—1.011	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.027</b>	<b>—558</b>	<b>200</b>	<b>145</b>	<b>457</b>	<b>212</b>	<b>1.495</b>	<b>1.951</b>	<b>8</b>	<b>2.986</b>	
Zentrale Verwaltungskosten	—836	—	—	—	—	—	—	—	—3	—839	
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.924	—	—	—	—	—	—	—	660	2.584	
Nettozinsaufwand	—1.242	—19	—45	—43	—296	1	—680	—1.082	—	—2.324	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—349	—349	
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>873</b>	<b>—577</b>	<b>155</b>	<b>102</b>	<b>161</b>	<b>213</b>	<b>815</b>	<b>869</b>	<b>316</b>	<b>2.058</b>	

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2011**

in T€	FV AG	Direkt- investi- tionen		Tochterunternehmen						Über- leitung	Konzern
		IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt			
Mieterträge	1.613	71	260	224	856	329	1.823	3.563	—	5.176	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	289	22	79	128	265	62	333	889	—	1.178	
<b>Segmentumsätze</b>	<b>1.902</b>	<b>93</b>	<b>339</b>	<b>352</b>	<b>1.121</b>	<b>391</b>	<b>2.156</b>	<b>4.452</b>	—	<b>6.354</b>	
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	—	-10	-10	—	-10
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-324	-41	-119	-194	-444	-98	-732	-1.628	—	-1.952	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>1.578</b>	<b>52</b>	<b>220</b>	<b>158</b>	<b>677</b>	<b>293</b>	<b>1.414</b>	<b>2.814</b>	—	<b>4.392</b>	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-95	-16	-15	-15	-39	-70	-134	-289	8	-376	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	—	—	—	-6	1	50	45	-8	37	
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	-74	—	—	—	—	—	-74	—	-74	
Bewertungsergebnis	-108	—	—	—	-146	—	—	-146	—	-254	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.375</b>	<b>-38</b>	<b>205</b>	<b>143</b>	<b>486</b>	<b>224</b>	<b>1.330</b>	<b>2.350</b>	—	<b>3.725</b>	
Zentrale Verwaltungskosten	-780	—	—	—	—	—	—	—	—	-780	
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	58	—	—	—	—	—	—	—	—	3.008	3.066
Übriges Beteiligungsergebnis	730	—	—	—	—	—	—	—	—	-730	—
Nettozinsaufwand	-1.200	-43	-91	-61	-260	—	-622	-1.077	—	-2.277	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-536	-536	
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>183</b>	<b>-81</b>	<b>114</b>	<b>82</b>	<b>226</b>	<b>224</b>	<b>708</b>	<b>1.273</b>	<b>1.742</b>	<b>3.198</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 2012**

in T€	Direkt- investi- tionen								Tochterunternehmen	
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt	Über- leitung	Konzern
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6	—	—	—	—	—	—	—	160	166
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>45.942</b>	<b>—</b>	<b>5.960</b>	<b>7.360</b>	<b>18.040</b>	<b>6.100</b>	<b>44.120</b>	<b>81.580</b>	<b>—</b>	<b>127.522</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	860	—	—	—	—	—	860	—	860
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310	176	143	188	176	29	246	958	—	1.268
Ertragsteuerforderungen	66	—	—	—	—	—	—	—	5	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	196	—	25	11	340	—	178	554	—61	689
Liquide Mittel	1.407	230	101	1.242	1.078	905	2.795	6.351	84	7.842
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>47.927</b>	<b>1.266</b>	<b>6.229</b>	<b>8.801</b>	<b>19.634</b>	<b>7.034</b>	<b>47.339</b>	<b>90.303</b>	<b>188</b>	<b>138.418</b>
Anteile an Tochterunternehmen	29.897	—	—	—	—	—	—	—	—29.897	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.619	—	—	—	—	—	—	—	4.817	51.436
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>124.443</b>	<b>1.266</b>	<b>6.229</b>	<b>8.801</b>	<b>19.634</b>	<b>7.034</b>	<b>47.339</b>	<b>90.303</b>	<b>—24.892</b>	<b>189.854</b>
Rückstellungen	—115	—9	—10	—10	—16	—14	—34	—93	—12	—220
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—220	—126	—14	—28	—145	—32	—134	—479	—	—699
Sonstige Verbindlichkeiten	—120	—53	—25	—123	—167	—50	—575	—993	—14	—1.127
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>—455</b>	<b>—188</b>	<b>—49</b>	<b>—161</b>	<b>—328</b>	<b>—96</b>	<b>—743</b>	<b>—1.565</b>	<b>—26</b>	<b>—2.046</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—14.548	—14.548
Finanzverbindlichkeiten	—36.067	—706	—3.287	—1.742	—17.425	—	—28.552	—51.712	182	—87.597
Derivative Finanzinstrumente	—6.181	—	—	—	—	—	—168	—168	—	—6.349
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>—42.703</b>	<b>—894</b>	<b>—3.336</b>	<b>—1.903</b>	<b>—17.753</b>	<b>—96</b>	<b>—29.463</b>	<b>—53.445</b>	<b>—14.392</b>	<b>—110.540</b>
<b>Nettovermögen zum 30. Juni 2012</b>	<b>81.740</b>	<b>372</b>	<b>2.893</b>	<b>6.898</b>	<b>1.881</b>	<b>6.938</b>	<b>17.876</b>	<b>36.858</b>	<b>—39.284</b>	<b>79.314</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2012</b>										
Lang	—29.550	—669	—3.065	—734	—13.792	—	—20.029	—38.289	—	—67.839
Kurz	—6.517	—37	—222	—1.008	—3.633	—	—8.523	—13.423	182	—19.758
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>—36.067</b>	<b>—706</b>	<b>—3.287</b>	<b>—1.742</b>	<b>—17.425</b>	<b>—</b>	<b>—28.552</b>	<b>—51.712</b>	<b>182</b>	<b>—87.597</b>

**Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2011**

in T€	Direkt- investi- tionen		Tochterunternehmen							Über- leitung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	—	—	—	—	—	—	—	—	178	186
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>46.037</b>	<b>1.510</b>	<b>5.960</b>	<b>7.360</b>	<b>18.040</b>	<b>6.100</b>	<b>44.120</b>	<b>83.090</b>	<b>—</b>	<b>129.127</b>	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	—	1.100	1.100	—	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423	127	69	215	168	21	261	861	—	—	1.284
Ertragsteuerforderungen	70	—	—	—	—	—	—	—	—	5	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	223	1	27	5	196	252	494	975	—61	—	1.137
Liquide Mittel	578	225	94	1.283	2.020	1.713	1.753	7.088	59	—	7.725
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>47.339</b>	<b>1.863</b>	<b>6.150</b>	<b>8.863</b>	<b>20.424</b>	<b>8.086</b>	<b>47.728</b>	<b>93.114</b>	<b>—26.339</b>	<b>181</b>	<b>140.634</b>
Anteile an Tochterunternehmen	30.433	—	—	—	—	—	—	—	—	—30.433	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	—	3.913	50.748
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>124.607</b>	<b>1.863</b>	<b>6.150</b>	<b>8.863</b>	<b>20.424</b>	<b>8.086</b>	<b>47.728</b>	<b>93.114</b>	<b>—26.339</b>	<b>181</b>	<b>140.634</b>
Rückstellungen	—157	—9	—10	—8	—12	—12	—27	—78	—15	—	—250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—165	—128	—114	—32	—277	—49	—237	—837	—5	—	—1.007
Sonstige Verbindlichkeiten	—98	—55	—49	—90	—192	—64	—440	—890	—9	—	—997
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>—420</b>	<b>—192</b>	<b>—173</b>	<b>—130</b>	<b>—481</b>	<b>—125</b>	<b>—704</b>	<b>—1.805</b>	<b>—29</b>	<b>—</b>	<b>—2.254</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—14.736	—14.736
Finanzverbindlichkeiten	—37.259	—722	—3.239	—1.936	—18.219	—	—29.834	—53.950	182	—	—91.027
Derivative Finanzinstrumente	—5.693	—	—	—	—	—	—200	—200	—	—	—5.893
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>—43.372</b>	<b>—914</b>	<b>—3.412</b>	<b>—2.066</b>	<b>—18.700</b>	<b>—125</b>	<b>—30.738</b>	<b>—55.955</b>	<b>—14.583</b>	<b>—</b>	<b>—113.910</b>
<b>Nettovermögen zum 31. Dezember 2011</b>	<b>81.235</b>	<b>949</b>	<b>2.738</b>	<b>6.797</b>	<b>1.724</b>	<b>7.961</b>	<b>16.990</b>	<b>37.159</b>	<b>—40.922</b>	<b>77.472</b>	

**Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2011**

Lang	—30.243	—684	—3.019	—1.144	—17.720	—	—	—22.567	—	—52.810
Kurz	—7.016	—38	—220	—792	—499	—	—29.834	—31.383	182	—38.217
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>—37.259</b>	<b>—722</b>	<b>—3.239</b>	<b>—1.936</b>	<b>—18.219</b>	<b>—</b>	<b>—29.834</b>	<b>—53.950</b>	<b>182</b>	<b>—91.027</b>

**(12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen**

**Forderungen und Verbindlichkeiten**

in T€	1.1.–30.6.2012	1.1.–30.6.2011
Forderungen	—	70
Verbindlichkeiten	—17	—31
<b>Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>—17</b>	<b>39</b>

### Verzicht auf prüferische Durchsicht

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

### Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

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

München, den 2. August 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

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

München, den 3. August 2012  
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

# Impressum

Fair Value REIT-AG

Leopoldstraße 244

80807 München

Deutschland

Tel. 089/929 28 15-01

Fax 089/929 28 15-15

[info@fvreit.de](mailto:info@fvreit.de)

[www.fvreit.de](http://www.fvreit.de)

Sitz der Gesellschaft: München

Handelsregister beim Amtsgericht München

Nr. HRB 168 882

Datum der Herausgabe: 9. August 2012

## Vorstand

Frank Schaich

## Aufsichtsrat

Prof. Dr. Heinz Rehgugler, Vorsitzender

Dr. Oscar Kienzle, stellvertretender Vorsitzender

Christian Hopfer

## Konzeption und Design

KMS TEAM GmbH

[www.kms-team.com](http://www.kms-team.com)

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