

# Zwischenbericht 1. bis 3. Quartal 2012

fair value  
REIT

## Kennzahlen Fair Value-Konzern

		1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>			
Mieterträge	in T€	8.329	7.845
Nettovermietungsergebnis	in T€	6.536	6.265
EBIT	in T€	4.038	4.212
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	4.010	4.528
Konzernüberschuss	in T€	3.783	4.518
Ergebnis je Aktie	in €	0,41	0,48
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	4.291	4.183
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,46	0,45
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
		30.9.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	in T€	178.891	180.078
Kurzfristiges Vermögen	in T€	9.470	11.304
Bilanzsumme	in T€	188.361	191.382
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	80.294	77.472
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	42,6	40,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	180.225	180.975
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	95.197	92.208
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	52,8	51,0
<b>Immobilienportfolio<sup>1)</sup></b>			
		30.9.2012	31.12.2011
Anzahl der Immobilien	Anzahl	69	73
Marktwerte der Immobilien <sup>2)</sup>	in Mio. €	220	222
Vertragsmiete p.a.	in Mio. €	18,3	18,4
Potenzialmiete p.a.	in Mio. €	19,3	19,7
Vermietungsstand	in %	95,1	93,8
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,5	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) und Wertfortschreibung (Pinneberg, Damm 49).

## Weitere Kennzahlen

		30.9.2012	31.12.2011
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,61	8,31
EPRA NAV je Aktie	in €	9,61	9,27
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

---

# Brief an die Aktionäre

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

die Krise im Euroraum bremst die deutsche Wirtschaft stärker ab als ursprünglich erwartet. Auch für das kommende Jahr wurden die Wachstumsprognosen für das Bruttoinlandsprodukt auf rund 1,0 % reduziert. Dennoch will die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr der Herbstumfrage 2012 des DIHK Deutschen Industrie- und Handelskammertages zufolge rund 180.000 neue Stellen schaffen – vor allem in Dienstleistungsbranchen. Die Unternehmen agieren vorsichtig, sehen sich aber unverändert in einer wettbewerbsfähigen Position.

Vor diesem Hintergrund konnten wir in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres den Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios wieder auf den langjährigen Durchschnittswert von rund 95 % steigern, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum 30. September 2012 bei 5,5 Jahren lag.

Der in den ersten neun Monaten 2012 erzielte Konzernüberschuss von 3,8 Mio. € lag um 0,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 4,5 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert zu 50 % aus dem im Vorjahr höheren Ergebnisbeitrag aus der Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte und zu 50 % aus dem unterjährigen Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie. Das um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis bzw. das FFO-Ergebnis fiel dagegen mit 4,3 Mio. € oder 0,46 € je Aktie rund 3 % höher aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das Konzern-Eigenkapital belief sich zum 30. September 2012 auf 80,3 Mio. € nach 77,5 Mio. € zum Vorjahresende. Damit erhöhte sich der bilanzielle Nettovermögenswert (NAV – Net Asset Value) je in Umlauf befindlicher Aktie von 8,31 € auf 8,61 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg ebenfalls von 51,0 % auf 52,8 % des unbeweglichen Vermögens.

Für das vierte Quartal erwarten wir aufgrund erfolgreicher Vermietungen immobilienbezogene Aufwendungen, die über dem Durchschnitt der ersten drei Quartale des laufenden Geschäftsjahres liegen werden. Dies wird voraussichtlich zu einem Gesamtjahresergebnis führen, das leicht über Plan liegt. Wir erhalten die Prognose für das Gesamtjahr 2012 aufrecht und erwarten daher unverändert ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2012 von 5,2 Mio. €, entsprechend 0,56 € je Aktie.

Weiterhin streben wir die Ausschüttung einer Dividende für das Jahr 2012 in Höhe von 0,10 € je Aktie an; hierfür sind allerdings weitere handelsrechtliche Ergebnisse und Liquiditätszuflüsse erforderlich, die derzeit noch nicht gesichert sind.

München, den 8. November 2012

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

# Die Aktie der Fair Value

## Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

Nach den Kursgewinnen des ersten Quartals war es an den deutschen Aktienmärkten im zweiten Quartal zu einer längeren Phase mit deutlich nachgebenden Kursen gekommen, die sich bis in den Juni hinein fortsetzte. Die danach einsetzende Erholung hielt bis zum Ende des Berichtszeitraums an.

Die Fair Value-Aktie tendierte während der ersten Monate des Jahres überwiegend seitwärts. Im Zeitraum von Mai bis Juli gab der Kurs vorübergehend nach und erreichte am 16. Juli 2012 bei 3,50 € seinen bisherigen Jahrestiefstand. In der Folge setzte dann eine anhaltende Kurserholung ein. Der höchste Kurs innerhalb des Berichtszeitraums wurde am 20. September 2012 mit 4,95 € festgestellt. Am letzten Börsenhandelstag des dritten Quartals, dem 28. September 2012, notierte die Fair-Value-Aktie bei 4,88 € und damit deutlich oberhalb des Jahresanfangskurses von 4,40 €. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von rund 45,9 Mio. €.

### Entwicklung der Fair Value-Aktie

3. Januar bis 6. November 2012



### Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. September 2012

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.–3. Quartal 2012 (XETRA)	4,95 € / 3,50 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2012 (XETRA)	45,91 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

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 0,5 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Daraus resultierte im Berichtszeitraum ein Handelsvolumen von rund 1,9 Mio. € nach 5,3 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

12. November 2012	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
27. März 2013	Geschäftsbericht 2012, Bilanzpressekonferenz, Frankfurt am Main
8. Mai 2013	Zwischenbericht 1. Quartal 2013
16. Mai 2013	Jahreshauptversammlung, München
8. August 2013	Halbjahresbericht 2013
7. November 2013	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2013
18. November 2013	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

# Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

#### Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen ist bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2011 von 93,8 % auf 95,1 % gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 30. September 2012 durchschnittlich 5,5 Jahre nach 6,0 Jahren am 31. Dezember 2011.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (127 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (358 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 30. September 2012. Die Marktwerte der Immobilien basieren 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 und in Pinneberg, Damm 49, zusätzlich der als werthaltig eingestufte Aufwand für Umbaukosten angesetzt.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG										Anteil Fair Value REIT-AG
zum 30. September 2012										
	Grundstücks- fläche <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Gesamt- mietfläche <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Vertrags- miete p.a. <sup>1)</sup> [T€]	Marktwert 31.12.2011 <sup>2)</sup> [T€]	Beteiligungs- quote [%]	Annualisierte Vertrags- miete <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> [%]
Segment										
Direktinvestitionen	54.354	40.717	3.159	44.819	100,0	3.159	44.351	97,3	10,1	7,0
Segment Tochter- unternehmen	157.925	118.826	7.499	82.440	57,6	4.270	47.507	90,9	4,0	9,0
<b>Summe Konzern</b>	<b>212.279</b>	<b>159.543</b>	<b>10.658</b>	<b>127.259</b>	<b>72,5</b>	<b>7.429</b>	<b>91.858</b>	<b>93,5</b>	<b>6,6</b>	<b>8,0</b>
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.156	31.145	357.750	35,7	10.911	127.671	96,2	4,8	8,5
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>	<b>552.529</b>	<b>428.699</b>	<b>41.804</b>	<b>485.009</b>	<b>45,3</b>	<b>18.340</b>	<b>219.530</b>	<b>95,1</b>	<b>5,5</b>	<b>8,3</b>

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

<sup>2)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Frankfurt/Main, zum 31.12.2011 bzw. gemäß Kaufvertrag (Alzey, IC 01) und Wertfortschreibung Pinneberg, Damm 49

<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 30.9.2012 in % der anteiligen Marktwerte

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

**Makroökonomisches Umfeld** Nachdem die deutsche Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2012 einen Anstieg verzeichnet hatte, wurde sie im weiteren Jahresverlauf durch die Krise im Euroraum stärker gebremst als erwartet. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht in seiner Herbstprognose davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2012 voraussichtlich nur um 0,9% wachsen wird, was einer Reduzierung gegenüber der vorherigen Prognose um zehn Basispunkte entspricht. Während sich die Krise im südlichen Euroraum belastend auf die deutschen Exporte auswirkt, profitiert der private Konsum von der guten Beschäftigungslage sowie von der weiterhin moderaten Inflation. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich nach Einschätzung des DIW weiterhin vergleichsweise robust. Im September lag die Arbeitslosenquote bei 6,5% und damit geringfügig niedriger als zum Ende des zweiten Quartals (6,6%).

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im September 2012 um 2,0% über dem Niveau vom September des Vorjahres. Damit schwächte sich der Preisauftrieb im Vergleich zum August 2012 wieder leicht ab. Die Leitzinsen im Euro-Raum erreichten mit der Entscheidung der Europäischen Zentralbank vom 5. Juli 2012 einen historischen Tiefstand von 0,75%.

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

**Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Der deutsche Büro-Vermietungsmarkt präsentierte sich nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 insgesamt noch relativ robust. Für die sieben deutschen Bürozentren<sup>3)</sup> registrierte JLL im Berichtszeitraum einen Gesamtumsatz von rund 2,15 Mio. m<sup>2</sup>, was im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode einem Rückgang um 14% entspricht. Der Leerstand reduzierte sich dennoch weiter, und die Leerstandsquote lag – nicht zuletzt auch dank der nach wie vor gemäßigten Neubauaktivitäten – Ende September mit 9,0% um weitere 20 Basispunkte niedriger als zur Jahresmitte 2012.

**Einzelhandelsflächen** Mit der moderaten Inflationsentwicklung und dem weiterhin robusten Arbeitsmarkt blieben die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel auch im dritten Quartal günstig, so dass auch das Umfeld am Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien weiterhin positiv einzuschätzen ist.

**Der Investmentmarkt** Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilien-Investmentmarkt summierte sich in den ersten neun Monaten 2012 auf rund 14,9 Mrd. € und fiel damit um 14% niedriger aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im dritten Quartal begann sich jedoch die für das zweite Halbjahr erwartete Marktbelebung bemerkbar zu machen, und die Dynamik nahm im Vergleich zum Vorquartal spürbar zu. Insgesamt wurden laut JLL von Juli bis September etwa 5,4 Mrd. € in gewerblich genutzte Immobilien investiert – eine Steigerung um 26 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal.

Während sich im dritten Quartal keine größeren Veränderungen hinsichtlich des Anteils einzelner Immobilien-Nutzungsarten am Gesamttransaktionsvolumen ergaben, machten sich im Vorjahresvergleich deutliche Unterschiede bemerkbar. So stieg der Anteil der Büroimmobilien auf 6,6 Mrd. € bzw. 44% an (Vorjahr: 4,4 Mrd. € bzw. 25%), während der Anteil der Einzelhandelsimmobilien von 48% auf rund 30% zurückging. Die Spitzenrenditen an den großen Gewerbeimmobilienstandorten blieben im dritten Quartal überwiegend unverändert.

Quelle: Jones Lang LaSalle

<sup>3)</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart, Köln

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2012 konnte die Fair Value REIT-AG mit einem Konzernüberschuss von 3,78 Mio. € bzw. 0,41 € je Aktie abschließen (Vorjahr: 4,52 Mio. € bzw. 0,48 € je Aktie).

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr folgt zu etwa 50 % 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. Die verbleibenden 50 % der Differenz resultieren aus einem Bewertungsverlust im Zusammenhang mit der Veräußerung einer 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 rund 3 % über dem Vorjahresniveau:

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO)	1.1.–30.9.2012				1.1.–30.9.2011			
	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten		bereinigte Konzern- GuV- Rechnung
		Verkaufs- bzw. Bewertung- ergebnisse	Zinsswaps			Verkaufs- bzw. Bewertung- ergebnisse	Zinsswaps	
in T€								
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>6.536</b>	—	—	<b>6.536</b>	<b>6.265</b>	—	—	<b>6.265</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.773	—	—	-1.773	-1.692	—	—	-1.692
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-86	—	—	-86	83	—	—	83
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	23	-23	—	—	-74	74	—	—
Bewertungsergebnis	-662	662	—	—	-370	370	—	—
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.038</b>	<b>639</b>	—	<b>4.677</b>	<b>4.212</b>	<b>444</b>	—	<b>4.656</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>4.010</b>	<b>40</b>	<b>-262</b>	<b>3.788</b>	<b>4.528</b>	—	<b>-600</b>	<b>3.928</b>
Nettozinsaufwendungen	-3.567	—	379	-3.181	-3.408	—	-124	-3.532
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>4.481</b>	<b>679</b>	<b>117</b>	<b>5.277</b>	<b>5.332</b>	<b>444</b>	<b>-724</b>	<b>5.052</b>
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	-698	-295	7	-986	-814	-110	55	-869
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.783</b>	<b>384</b>	<b>131</b>	<b>4.291</b>	<b>4.518</b>	<b>223</b>	<b>-557</b>	<b>4.183</b>
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie	in €	—	—	0,46	—	—	—	0,45

Das Nettovermietungsergebnis von 6,54 Mio. € lag um 4 % über dem Vorjahreswert von 6,27 Mio. €. Das um Veräußerungs- und Bewertungseffekte bereinigte Betriebsergebnis lag mit 4,68 Mio. € geringfügig über dem Vorjahresniveau von 4,66 Mio. €. Das bereinigte Beteiligungsergebnis lag mit 3,79 Mio. € um rund 0,14 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 3,93 Mio. €.

Die um ertragswirksame Marktwertänderungen von Zinssicherungsgeschäften bereinigten Nettozinsaufwendungen lagen mit 3,18 Mio. € um 10 % unter dem Vorjahreswert von 3,53 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) erzielt, das mit 4,29 Mio. € bzw. 0,46 € je Aktie um rund 3 % über dem Vorjahreswert von 4,18 Mio. € bzw. 0,45 € je Aktie lag.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in T€	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	10.081	9.562	519	5 %
Nettovermietungsergebnis	6.536	6.265	271	4 %
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.773	-1.692	81	5 %
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-725	-361	-364	-100 %
Betriebsergebnis	4.038	4.212	-174	-4 %
Beteiligungsergebnis	4.010	4.528	-518	-11 %
Nettozinsaufwand	-3.567	-3.408	159	5 %
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-698	-814	-116	-14 %
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.783</b>	<b>4.518</b>	-735	-16 %

Mit Umsatzerlösen in Höhe von 10,08 Mio. € konnte der Vorjahreswert um 0,52 Mio. € bzw. 5 % übertroffen werden. Der Anstieg resultiert aus höheren Mieterträgen (0,45 Mio. €) und höheren Erträgen aus Nebenkostenumlagen (0,07 Mio. €).

Das Nettovermietungsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,27 Mio. € bzw. um 4 % auf 6,54 Mio. €.

Der Veräußerungs- und Bewertungsaufwand von 0,73 Mio. € (Vorjahr: 0,36 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus dem Bewertungsverlust im Zusammenhang mit der veräußerten Immobilie in Alzey (siehe Anhang Nr. 4) und wirkte sich entsprechend auf das Betriebsergebnis aus. Dieses lag mit 4,04 Mio. € um 0,17 Mio. € beziehungsweise 4 % unter dem Vorjahreswert von 4,21 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen haben sich um 0,52 Mio. € bzw. um 11 % auf 4,0 Mio. € vermindert, was hauptsächlich auf die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Bewertungsveränderungen von Zinssicherungsgeschäften zurückzuführen ist. Der nicht liquiditätswirksame, positive Ergebnisbeitrag lag bei 0,26 Mio. € nach 0,60 Mio. € im Vorjahreszeitraum.



Der Nettozinsaufwand lag mit 3,57 Mio. € um 0,16 Mio. € über dem Vorjahreswert von 3,41 Mio. €. Hierin sind nicht liquiditätswirksame Aufwendungen aus der Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 0,38 Mio. € enthalten (Vorjahr: Ertrag von 0,12 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen erzielte der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 3,78 Mio. € (Vorjahr: 4,52 Mio. €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,41 € nach 0,48 € im Vorjahr.

### Finanzlage

**Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit summiert sich im Berichtszeitraum auf 2,20 Mio. € und liegt damit um 19 % unter dem Vorjahreswert von 2,73 Mio. €. Im Vorjahreswert war eine Abstandszahlung in Höhe von 2,00 Mio. € für die vorzeitige Aufhebung eines Mietvertrages enthalten.

<b>Liquide Mittel</b>		
in T€	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.200	2.726
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	2.341	685
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-6.912	-5.716
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-2.371</b>	<b>-2.305</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.354</b>	<b>9.670</b>

**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit resultierte infolge des Abgangs von vier veräußerten Immobilien ein saldierter Mittelzufluss in Höhe von 2,34 Mio. € nach 0,69 Mio. € im Vorjahr.

**Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** Durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und die Dividendenzahlung ergab sich aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 6,91 Mio. € nach 5,72 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Ergebnis im Berichtszeitraum um 2,37 Mio. € auf 5,35 Mio. € reduziert.

## Vermögenslage

**Aktiva** Die Bilanzsumme zum 30. September 2012 lag mit 188,36 Mio. € um 2 % unter dem Stand am 31. Dezember 2011 (191,38 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 178,89 Mio. € entsprachen 95 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: 94 %). Davon entfielen 125,75 Mio. € bzw. 70 % auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2011: 129,13 Mio. €). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit 52,97 Mio. € (31. Dezember 2011: 50,75 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 9,47 Mio. € (31. Dezember 2011: 11,30 Mio. €) umfassten zu rund 57 % liquide Mittel, zu 28 % Forderungen und sonstige Vermögenswerte und zu 16 % die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Alzey und Pinneberg, Oeltingsallee.

**Passiva** Das Vermögen war am 30. September 2012 zu 43 % durch Eigenkapital und zu 57 % durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,90 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 95,20 Mio. €. Dies entspricht rund 51 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: 48 %) bzw. 53 % des unbeweglichen Vermögens.

**Finanzverbindlichkeiten** Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns am 30. September 2012 in Höhe von insgesamt 84,86 Mio. € entsprechen 45 % der Bilanzsumme nach 48 % bzw. 91,03 Mio. € zum 31. Dezember 2011. Hiervon waren 22 % bzw. 18,98 Mio. € (31. Dezember 2011: 42 % bzw. 38,22 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 31.12.2014 und 7,5 Mio. € bis zum 30.6.2013 verlängert.

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. September 2012 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 80,29 Mio. € gegenüber 77,47 Mio. € zum Vorjahresende.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,61 € je Aktie nach 8,31 € am 31. Dezember 2011.

<b>Bilanzieller NAV</b>		
in T€	30.9.2012	31.12.2011
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	127.259	130.227
„At equity“ bewertete Beteiligungen	52.966	50.748
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	512	3.257
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.903	-14.736
Finanzverbindlichkeiten	-84.861	-91.027
Sonstige Verbindlichkeiten	-679	-997
<b>Net Asset Value</b>	<b>80.294</b>	<b>77.472</b>
Net Asset Value je Aktie	in € 8,61	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 transparente Berechnung des Nettovermögenswertes. Die nachfolgende Kennzahl EPRA-NAV basiert auf diesen Empfehlungen, eliminiert die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente und entspricht somit dem immobilienbezogenen Nettovermögenswert. Da, bedingt durch den REIT-Status, latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

<b>EPRA-NAV</b>		
in T€	30.9.2012	31.12.2011
NAV gemäß Konzern-Bilanz	80.294	77.472
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	6.683	5.893
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-50	-88
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	2.714	3.201
<b>EPRA-NAV</b>	<b>89.641</b>	<b>86.478</b>
EPRA-NAV je Aktie	in € 9,61	9,27

## Nachtragsbericht

### Erfolgreiche Umfinanzierung des Darlehens über Anteilsfinanzierung

Per Ende Oktober 2012 erfolgte die Umfinanzierung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeit in Höhe von rund 5,0 Mio. € bei der WIB Westdeutsche ImmobilienBank AG, Mainz. Neue Darlehensgeberin ist die Capital Bank in Wien, die eine Darlehenszusage über insgesamt 7,0 Mio. € gegeben hat. Als Sicherheit wurden wie bisher die Kommanditbeteiligungen an den Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen verpfändet. Das Gesamtdarlehen ist endfällig am 30.6.2014 zurückzuzahlen, vorzeitige Tilgungen sind allerdings jederzeit möglich. Weitere Auflagen bestehen nicht. Für nicht in Anspruch genommene Darlehensteile sind Bereitstellungszinsen von 1,5% p.a. und p.r.t zu zahlen. Der Zinssatz für valutierte Darlehensteile entspricht dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 500 Basispunkten. Ferner wurde eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1% der Darlehenszusage vereinbart.

Der Vorstand plant, die zusätzlich darlehensweise bereitgestellte Liquidität von rund 2 Mio. € u.a. für den Erwerb von weiteren Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften im sogenannten Zweitmarkt einzusetzen und geht davon aus, hierdurch Ergebnis- und Wertbeiträge zu generieren, die deutlich über dem Zinsaufwand liegen.

## Risikobericht

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2011 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 48 bis 54 beschrieben.

Der Vorstand erwartet angesichts der langfristigen Umfinanzierung des Darlehens zur Anteilsfinanzierung keinen Risikoeintritt, der sich in den kommenden 12 Monaten bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Chancen- und Prognosebericht

Das operative Geschäft der Fair Value REIT-AG hat sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres sehr gut entwickelt. 30 Prozent der Flächen, die zu Jahresbeginn 2012 zur Vermietung anstanden, wurden seither neu vermietet. Darüber hinaus konnten bis zum 30. September 2012 bereits für zwei Drittel des im laufenden Geschäftsjahr auslaufenden Mietvolumens Anschluss- oder Neuvermietungen gesichert werden.

Dadurch erhöhte sich der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios bis zum Berichtsstichtag auf 95,1% (31. Dezember 2011: 93,8%) und entspricht damit wieder dem langjährigen Durchschnittswert. Weitere, bereits abgeschlossene Mietverträge für noch nicht übergebene Flächen werden sich im letzten Quartal positiv auf den Vermietungsstand und die kontrahierten Vertragsmieten auswirken.

Das Nettovermietungsergebnis und das bereinigte Betriebsergebnis lagen im erwarteten Rahmen für die ersten neun Monate, während die höheren Erträge aus den Assoziierten Unternehmen bereits zur Halbjahresberichterstattung Anlass zur Anhebung der Ergebnisprognose gaben.

Der Vorstand erwartet, auch unter Berücksichtigung der im vierten Quartal vermietungsbedingt anstehenden Aufwendungen, ein leicht über Plan liegendes Ergebnis und bekräftigt die Prognose für das Gesamtjahr 2012, die ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2012 von 5,2 Mio. € entsprechend 0,56 € je Aktie vorsieht.

Der Vorstand strebt unverändert die Ausschüttung einer Dividende für das Jahr 2012 in Höhe von 0,10 € je Aktie an. Hierfür sind jedoch weitere handelsrechtliche Ergebnisse und Liquiditätszuflüsse erforderlich, die derzeit noch nicht gesichert sind.

München, den 8. November 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

# Konzern-Zwischenabschluss

## Bilanz

<b>Konzern-Bilanz</b>			
in T€	Anhang Nr.	30.9.2012	31.12.2011
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	3	152	180
Sachanlagen		4	6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	125.748	129.127
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	52.966	50.748
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		21	17
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>178.891</b>	<b>180.078</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	1.511	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.476	1.284
Ertragsteuerforderungen		59	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		1.070	1.120
Liquide Mittel		5.354	7.725
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>9.470</b>	<b>11.304</b>
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>188.361</b>	<b>191.382</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	-5.812	-6.481
Bilanzverlust		-6.697	-8.850
Eigene Anteile		-398	-398
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>80.294</b>	<b>77.472</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.903	14.736
Finanzverbindlichkeiten	8	65.881	52.810
Derivative Finanzinstrumente		6.683	5.893
Sonstige Verbindlichkeiten		31	66
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>87.498</b>	<b>73.505</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		243	250
Finanzverbindlichkeiten	8	18.980	38.217
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		698	1.007
Sonstige Verbindlichkeiten		648	931
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>20.569</b>	<b>40.405</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>188.361</b>	<b>191.382</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</b>					
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011	1.7.–30.9.2012	1.7.–30.9.2011
Mieterträge		8.329	7.845	2.774	2.669
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.752	1.717	713	539
Erbbauszinsen		-3	-23	–	-13
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-3.542	-3.274	-1.276	-1.322
<b>Nettovermietungsergebnis</b>		<b>6.536</b>	<b>6.265</b>	<b>2.211</b>	<b>1.873</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	9	<b>-1.773</b>	<b>-1.692</b>	<b>-579</b>	<b>-536</b>
Sonstige betriebliche Erträge		73	78	5	50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-159	5	-117	-4
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>		<b>-86</b>	<b>83</b>	<b>-112</b>	<b>46</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		2.905	2.500	1.691	–
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-2.882	-2.574	-1.669	–
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	6	<b>23</b>	<b>-74</b>	<b>22</b>	<b>–</b>
Bewertungsgewinne		–	–	–	–
Bewertungsverluste		-662	-370	349	-116
<b>Bewertungsergebnis</b>	4	<b>-662</b>	<b>-370</b>	<b>349</b>	<b>-116</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>4.038</b>	<b>4.212</b>	<b>1.891</b>	<b>1.267</b>
<b>Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	5	<b>4.010</b>	<b>4.528</b>	<b>1.426</b>	<b>1.462</b>
Zinserträge		28	68	10	31
Zinsaufwendungen	10	-3.587	-3.476	-1.245	-1.162
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.489</b>	<b>5.332</b>	<b>2.082</b>	<b>1.598</b>
Ertragsteuern		-8	–	-8	–
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>		<b>4.481</b>	<b>5.332</b>	<b>2.074</b>	<b>1.598</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-698	-814	-349	-676
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>3.783</b>	<b>4.518</b>	<b>1.725</b>	<b>922</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,41	0,48	0,18	0,10

## Gesamtergebnisrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.783</b>	<b>4.518</b>
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	–410	–645
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–32	–110
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	225	187
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>	<b>–217</b>	<b>–568</b>
<b>Gesamtüberschuss</b>	<b>3.566</b>	<b>3.950</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>								
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Aus- schüttung	Gewinn- rücklage	<b>Gesamt</b>
<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>–</b>	<b>–12.513</b>	<b>74.558</b>
Erwerb eigener Anteile	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–568	–	4.518	3.950
Dividendenausschüttung	–	–	–	–	–	–932	–	–932
Ergebniswirkung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–5	–5
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–6.300</b>	<b>–932</b>	<b>–8.000</b>	<b>77.571</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>
Ergebniswirkung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Hedge Accounting	–	–	–	–	–217	–	–	–217
Ausschüttung	–	–	–	–	–	–748	–	–748
Ergebnisneutrale Anpassung IFRS	–	–	–	–	–	–	4	4
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	–	3.783	3.783
<b>Stand am 30. September 2012</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–398</b>	<b>–6.697</b>	<b>–1.680</b>	<b>–4.132</b>	<b>80.294</b>



## Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>3.783</b>	<b>4.518</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	16	5
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	30	2
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-23	74
Bewertungsergebnis	650	370
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-4.010	-4.528
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2.019	780
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	698	814
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-563	-648
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	380	-124
Erhaltene Abstandszahlung	—	2.000
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-192	280
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	46	110
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-7	-23
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-309	-306
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-318	-598
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.200</b>	<b>2.726</b>
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen		
Auszahlungen für den Kauf langfristiger Vermögenswerte	—	-13
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-468	-959
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	2.809	1.868
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	—	-199
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.341</b>	<b>685</b>
Dividendenausschüttung		
Rückzahlung von Finanzschulden	-6.166	-4.854
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	—	70
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.912</b>	<b>-5.716</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-2.371</b>	<b>-2.305</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>5.354</b>	<b>9.670</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 Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Aufgrund der Beteiligungen an insgesamt 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** In der Bilanz bezieht sich der Vorjahresvergleich auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2011. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie der Kapitalflussrechnung beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 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€ 27 auf einen Restbuchwert von T€ 151 vorgenommen.

#### (4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<b>Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>51.550</b>	<b>115.505</b>	<b>167.055</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	468	12	480
Abgänge (Veräußerung)	-1.686	–	-1.686
Umgruppierung in zu veräußernde Vermögenswerte	-651	-860	-1.511
<b>Stand am 30. September 2012</b>	<b>49.681</b>	<b>114.657</b>	<b>164.338</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2012</b>	<b>-5.513</b>	<b>-32.415</b>	<b>-37.928</b>
Abwertungen	–	-662	-662
<b>Stand am 30. September 2012</b>	<b>-5.513</b>	<b>-33.077</b>	<b>-38.590</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2012	46.037	83.090	129.127
<b>Stand am 30. September 2012</b>	<b>44.168</b>	<b>81.580</b>	<b>125.748</b>

Im Zuge der Anschlussvermietung und der Nutzungsänderung der Immobilie Damm 49 in Pinneberg („Direktbesitz“) in ein Ärztehaus und Gesundheitszentrum fielen bis zum Ablauf des 30. September 2012 Umbaukosten in Höhe von T€ 468 an. Diese Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der nachhaltigen Anschlussvermietung und der daraus resultierenden höheren Mieterträge der Immobilie als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2011 in entsprechendem Umfang abweicht. Durch die Veräußerung der drei Objekte in Halstenbek, Seestraße 232 sowie Hauptstraße 33 und in Nahe, Segeberger Straße 21 verminderten sich die Anschaffungskosten um insgesamt T€ 1.686. Aus den Veräußerungen wurde ein Nettoerlös von T€ 1.801 erzielt. Es fielen Veräußerungskosten in Höhe von T€ 81 an, so dass sich insgesamt ein Gewinn aus der Veräußerung von Finanzimmobilien von T€ 34 ergibt. Daneben wurde das Objekt in Pinneberg, Oeltingsallee 30, in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgruppiert.

Im Zuge erforderlich gewordener Nachvermietungsmaßnahmen 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 am 16. April 2012 wirksam. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird im vierten Quartal diesen Jahres vollzogen. Die Immobilie wird daher weiterhin in der Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Differenz zwischen dem Buchwert von T€ 1.510 und dem Veräußerungspreis von T€ 860 wurde als Bewertungsverlust in Höhe von T€ 650 berücksichtigt. Diesem Bewertungsverlust stehen Versicherungsentschädigungen, Kosteneinsparungen für nicht mehr erforderliche Reparaturarbeiten und nachvermietungsbedingte Umbauten in mindestens gleicher Höhe gegenüber.

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	381	14	1.358	1.155	1.184	4.010
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	225	–	225
Marktbewertung Darlehen	–	–	–3	–	–	–	–3
<b>Stand am 30. September 2012</b>	<b>2.274</b>	<b>7.704</b>	<b>83</b>	<b>13.711</b>	<b>15.826</b>	<b>18.790</b>	<b>58.388</b>
<b>Wertberichtigung</b>							
<b>Stand am 1. Januar 2012/30. September 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. September 2012</b>	<b>2.099</b>	<b>7.161</b>	<b>19</b>	<b>12.652</b>	<b>14.040</b>	<b>16.995</b>	<b>52.966</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€ 2.218 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 4.010 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 225 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 2.014 sowie der erfolgsneutralen Marktbewertung eines Darlehens des BBV 02.

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. September 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	33	100	5	21	83	155	397
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	22	306	12	143	34	280	797
Liquide Mittel	177	1.331	9	2.838	825	1.663	6.843
Rückstellungen	-5	-7	-2	-12	-10	-16	-52
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-868</b>	<b>-8.095</b>	<b>-489</b>	<b>-17.397</b>	<b>-25.456</b>	<b>-20.991</b>	<b>-73.296</b>
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.557	-928	-229	-2.714
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-21	-11	-10	-17	-102	-87	-248
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-168	-8	-436	-113	-473	-1.211
<b>Nettovermögen zum 30. September 2012</b>	<b>2.274</b>	<b>7.704</b>	<b>83</b>	<b>13.711</b>	<b>15.826</b>	<b>18.790</b>	<b>58.388</b>

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

Lang	-839	-1.152	-463	-16.579	-24.694	-20.480	-64.207
Kurz	-29	-6.943	-26	-818	-762	-511	-9.089
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-868</b>	<b>-8.095</b>	<b>-489</b>	<b>-17.397</b>	<b>-25.456</b>	<b>-20.991</b>	<b>-73.296</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 Vorjahresvergleich anteilig wie folgt dar:

<b>Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2012</b>							
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	117	829	67	2.220	2.822	2.172	8.227
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	71	68	–1	23	201	451	813
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–219	–171	–25	–130	–635	–798	–1.978
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>–31</b>	<b>726</b>	<b>41</b>	<b>2.113</b>	<b>2.388</b>	<b>1.825</b>	<b>7.062</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	–13	–37	–7	–79	–117	–163	–416
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–12	–4	–	26	2	3	15
Bewertungsergebnis	–	–	–	–	–	–40	–40
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>–56</b>	<b>685</b>	<b>34</b>	<b>2.060</b>	<b>2.273</b>	<b>1.625</b>	<b>6.621</b>
Nettozinsaufwand	–26	–304	–20	–893	–1.040	–441	–2.724
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	194	–78	–	116
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–26</b>	<b>–304</b>	<b>–20</b>	<b>–699</b>	<b>–1.118</b>	<b>–441</b>	<b>–2.608</b>
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–	–	–3	–	–	–3
<b>Wirtschaftliches Ergebnis zum 30. September 2012</b>	<b>–82</b>	<b>381</b>	<b>14</b>	<b>1.358</b>	<b>1.155</b>	<b>1.184</b>	<b>4.010</b>

  

<b>Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2011</b>							
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 %	25,17 %	38,43 %	45,11 %	
Mieterträge	130	872	66	2.212	2.858	2.123	8.261
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	79	88	7	53	225	512	964
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–120	–194	–25	–173	–560	–770	–1.842
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>89</b>	<b>766</b>	<b>48</b>	<b>2.092</b>	<b>2.523</b>	<b>1.865</b>	<b>7.383</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	–12	–39	–6	–65	–122	–162	–406
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–	1	2	32	49	–160	–76
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>77</b>	<b>728</b>	<b>44</b>	<b>2.059</b>	<b>2.450</b>	<b>1.543</b>	<b>6.901</b>
Nettozinsaufwand	–32	–288	–20	–903	–1.169	–561	–2.973
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	756	55	–211	600
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–32</b>	<b>–288</b>	<b>–20</b>	<b>–147</b>	<b>–1.114</b>	<b>–772</b>	<b>–2.373</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis zum 30. September 2011</b>	<b>45</b>	<b>440</b>	<b>24</b>	<b>1.912</b>	<b>1.336</b>	<b>771</b>	<b>4.528</b>

### (6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30.9.2012	31.12.2011
Einzelhandelsobjekt Frechen (BBV 06)	—	1.100
Wohn- und Geschäftshaus Alzey (IC 01)	860	—
Wohn- und Geschäftshaus Pinneberg, Oeltingsallee (Direktbesitz)	651	—
	<b>1.511</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€ 15. Der Zugang betrifft das Wohn- und Geschäftshaus in Alzey in Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Das in Direktbesitz befindliche Objekt in Pinneberg, Oeltingsallee 30, wurde zum Buchwert in Höhe von T€ 651 umgruppiert (siehe Anhang Nr. 4). Der vereinbarte Kaufpreis beträgt T€ 720. Der Abgang beider Objekte wird für das vierte Quartal 2012 erwartet.

### (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€ 217. Der Anteil des Konzerns erhöhte sich dabei nach Berücksichtigung der Anteile von Minderheitsgesellschaften um T€ 442. Demgegenüber ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 225 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€ 84.861 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 6.166 vermindert. Die Gesamttilgung im laufenden Geschäftsjahr setzt sich zusammen aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.956 sowie aus einer Erhöhung von Finanzverbindlichkeiten um T€ 132 im Zuge einer Dachsanierung (Tochterunternehmen IC 03). Ferner wurden außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 3.342 geleistet. Hiervon resultieren T€ 2.351 (70 %) aus der Veräußerung eines Einzelhandelsobjektes in Frechen (Tochterunternehmen BBV 06) und aus der Veräußerung von drei im Direktbesitz gehaltenen Bankgebäuden in Halstenbek und Nahe. Weitere 21 % der Sondertilgungen (T€ 700) wurden im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen geleistet (Tochterunternehmen IC 13), während T€ 291 (9 % der Sondertilgungen) nach Liquiditätseintnahmen aus Beteiligungsgesellschaften zur Tilgung verwendet wurden.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 38.217 auf T€ 18.980. 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.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
Personalkosten	354	315
Bürokosten	35	37
Reise- und Kfz-Kosten	32	29
Rechnungswesen	103	107
Börsennotierung	67	56
Hauptversammlung	50	48
Geschäftsbericht	78	85
Veranstaltungen	15	75
Wertgutachten	87	76
Rechts- und Beratungskosten	222	195
Prüfungskosten	135	102
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	52	67
Fondsverwaltung	232	206
Treuhandgebühren	87	85
Abschreibungen	27	2
Übrige	41	46
Nicht abziehbare Vorsteuer	156	161
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>1.773</b>	<b>1.692</b>

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.292 (72,9 %), im Vorjahr T€ 1.251 (73,9 %), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 481 (27,1 %), im Vorjahr T€ 441 (26,1 %).



## (10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-379	124
Sonstige Zinsaufwendungen	-3.208	-3.600
<b>Zinsaufwendungen, gesamt</b>	<b>-3.587</b>	<b>-3.476</b>

Der Zinsaufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 379. Hiervon entfallen T€ 6,6 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.

in T€	1.1.–30.9.2012		1.1.–30.9.2011	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	2.796	2.116	2.854	2.140
Tochterunternehmen	7.285	4.420	6.708	4.124
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>10.081</b>	<b>6.536</b>	<b>9.562</b>	<b>6.264</b>
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-2.498		-2.052
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		4.010		4.528
Nettozinsaufwand		-3.559		-3.408
Ertragsteuern		-8		-
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-698		-814
<b>Konzernergebnis</b>		<b>3.783</b>		<b>4.518</b>

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

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen							Über- leitung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Mieterträge	2.445	77	576	337	1.336	511	3.009	5.846	—	8.291
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	351	64	121	191	428	83	552	1.439	—	1.790
<b>Segmentumsätze</b>	<b>2.796</b>	<b>141</b>	<b>697</b>	<b>528</b>	<b>1.764</b>	<b>594</b>	<b>3.561</b>	<b>7.285</b>	<b>—</b>	<b>10.081</b>
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	-3	-3	—	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-680	8	-396	-327	-874	-169	-1.104	-2.862	—	-3.542
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.116</b>	<b>149</b>	<b>301</b>	<b>201</b>	<b>890</b>	<b>425</b>	<b>2.454</b>	<b>4.420</b>	<b>—</b>	<b>6.536</b>
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-65	-26	-24	-26	-66	-110	-220	-472	-9	-546
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	16	-97	-12	-3	—	5	-17	-124	22	-86
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	34	—	—	—	—	—	-11	-11	—	23
Bewertungsverluste	—	-650	—	—	-12	—	—	-662	—	-662
<b>Segmentergebnis</b>	<b>2.101</b>	<b>-624</b>	<b>265</b>	<b>172</b>	<b>812</b>	<b>320</b>	<b>2.206</b>	<b>3.151</b>	<b>13</b>	<b>5.265</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-1.227	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.227
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.793	—	—	—	—	—	—	—	2.217	4.010
Übriges Beteiligungsergebnis	131	—	—	—	—	—	—	—	-131	—
Nettozinsaufwand	-2.064	-27	-62	-41	-420	2	-948	-1.496	1	-3.559
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-698	-698
Ertragsteuern	—	—	—	—	—	—	—	—	-8	-8
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>734</b>	<b>-651</b>	<b>203</b>	<b>131</b>	<b>392</b>	<b>322</b>	<b>1.258</b>	<b>1.655</b>	<b>1.394</b>	<b>3.783</b>

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

in T€	Direkt-	Tochterunternehmen								Über-	Konzern
	investi-	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt	leitung		
	FV AG										
Mieterträge	2.423	99	412	335	1.273	493	2.804	5.416	—	7.839	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	431	34	119	190	370	90	489	1.292	—	1.723	
<b>Segmentumsätze</b>	<b>2.854</b>	<b>133</b>	<b>531</b>	<b>525</b>	<b>1.643</b>	<b>583</b>	<b>3.293</b>	<b>6.708</b>	<b>—</b>	<b>9.562</b>	
Erbbauzinsen	—	—	—	—	—	—	-15	-15	—	-15	
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-714	-53	-184	-287	-622	-141	-1.282	-2.569	—	-3.283	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.140</b>	<b>80</b>	<b>347</b>	<b>238</b>	<b>1.021</b>	<b>442</b>	<b>1.996</b>	<b>4.124</b>	<b>—</b>	<b>6.264</b>	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-142	-22	-24	-26	-58	-104	-214	-448	7	-583	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	—	—	—	-5	1	91	87	-4	83	
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	-74	—	—	—	—	—	-74	—	-74	
Bewertungsergebnis	-214	—	—	—	-156	—	—	-156	—	-370	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.784</b>	<b>-16</b>	<b>323</b>	<b>212</b>	<b>802</b>	<b>339</b>	<b>1.873</b>	<b>3.533</b>	<b>3</b>	<b>5.320</b>	
Zentrale Verwaltungskosten	-1.108	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.108	
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	569	—	—	—	—	—	—	—	3.959	4.528	
Übriges Beteiligungsergebnis	730	—	—	—	—	—	—	—	-730	—	
Nettozinsaufwand	-1.802	-50	-138	-86	-370	2	-1.088	-1.730	—	-3.532	
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	—	—	—	124	124	—	124	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-814	-814	
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>173</b>	<b>-66</b>	<b>185</b>	<b>126</b>	<b>432</b>	<b>341</b>	<b>909</b>	<b>1.927</b>	<b>2.418</b>	<b>4.518</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.

<b>Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. September 2012</b>										
in T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen							Überleitung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	—	—	—	—	—	—	—	151	156
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>44.168</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>125.748</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	651	860	—	—	—	—	—	860	—	1.511
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330	45	170	202	293	28	406	1.144	2	1.476
Ertragsteuerforderungen	41	—	—	1	—	—	—	1	17	59
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	188	31	21	10	659	—	243	964	-61	1.091
Liquide Mittel	225	198	72	1.112	598	973	2.148	5.101	28	5.354
<b>Zwischensumme Segmentvermögen</b>	<b>45.608</b>	<b>1.134</b>	<b>6.223</b>	<b>8.685</b>	<b>19.590</b>	<b>7.101</b>	<b>46.917</b>	<b>89.650</b>	<b>137</b>	<b>135.395</b>
Anteile an Tochterunternehmen	29.897	—	—	—	—	—	—	—	-29.897	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.619	—	—	—	—	—	—	—	6.347	52.966
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>122.124</b>	<b>1.134</b>	<b>6.223</b>	<b>8.685</b>	<b>19.590</b>	<b>7.101</b>	<b>46.917</b>	<b>89.650</b>	<b>-23.413</b>	<b>188.361</b>
Rückstellungen	-161	-7	-8	-8	-14	-9	-28	-74	-8	-243
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-158	-126	-6	-35	-211	-17	-135	-530	-10	-698
Sonstige Verbindlichkeiten	-221	-6	-24	-32	-160	-28	-205	-455	-3	-679
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>-540</b>	<b>-139</b>	<b>-38</b>	<b>-75</b>	<b>-385</b>	<b>-54</b>	<b>-368</b>	<b>-1.059</b>	<b>-21</b>	<b>-1.620</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.903	-14.903
Finanzverbindlichkeiten	-34.271	-697	-3.244	-1.683	-17.078	—	-28.117	-50.819	229	-84.861
Derivative Finanzinstrumente	-6.570	—	—	—	—	—	-113	-113	—	-6.683
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>-41.381</b>	<b>-836</b>	<b>-3.282</b>	<b>-1.758</b>	<b>-17.463</b>	<b>-54</b>	<b>-28.598</b>	<b>-51.991</b>	<b>-14.695</b>	<b>-108.067</b>
<b>Nettovermögen zum 30. September 2012</b>	<b>80.743</b>	<b>298</b>	<b>2.941</b>	<b>6.927</b>	<b>2.127</b>	<b>7.047</b>	<b>18.319</b>	<b>37.659</b>	<b>-38.108</b>	<b>80.294</b>
<b>Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2012</b>										
Lang	-28.272	-654	-3.018	-802	-13.388	—	-19.747	-37.609	—	-65.881
Kurz	-5.999	-43	-226	-881	-3.690	—	-8.370	-13.210	229	-18.980
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>-34.271</b>	<b>-697</b>	<b>-3.244</b>	<b>-1.683</b>	<b>-17.078</b>	<b>—</b>	<b>-28.117</b>	<b>-50.819</b>	<b>229</b>	<b>-84.861</b>

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

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen						Gesamt	Über- leitung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
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>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>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>191.382</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>-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>-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.–30.9.2012	1.1.–30.9.2011
Forderungen		—	70
Verbindlichkeiten		-5	—
Leistungsverbindlichkeiten		-39	-31
<b>Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>-44</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 des Vorstands und Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sind auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

München, den 5. November 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 5. November 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  
www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 8. November 2012

## Vorstand

Frank Schaich

## Aufsichtsrat

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

## Konzeption und Design

KMS TEAM GmbH  
www.kms-team.com

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