

Halbjahresbericht 2011

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	5.176	6.046
EBIT	in T€	2.945	3.376
Konzernüberschuss	in T€	3.198	2.313
Ergebnis je Aktie	in €	0,34	0,25
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)	in T€	2.864	2.629
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	0,31	0,28
Funds from Operations (FFO)	in T€	585	2.350
FFO je Aktie	in €	0,06	0,25
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		30.6.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	in T€	181.749	177.480
Kurzfristiges Vermögen	in T€	12.216	18.483
Bilanzsumme	in T€	193.965	195.963
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	77.852	74.558
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	40,1	38,0
Unbewegliches Vermögen	in T€	181.498	179.701
Eigenkapital gem. §15 REITG	in T€	92.328	89.052
Eigenkapitalquote gem. §15 REITG (mindestens 45%)	in %	50,9	49,6
Immobilienportfolio¹⁾			
		30.6.2011	31.12.2010
Anzahl der Immobilien	Anzahl	74	75
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	224	225
Vertragsmiete	in Mio. €	18,2	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,5	19,7
Vermietungsstand	in %	93,1	93,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,8	6,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,1	8,2

¹⁾ Bezogen auf das Fair Value-anteilige Portfolio. Nähere Informationen im Geschäftsbericht 2010 auf den Seiten 8–18.

²⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2010, beim Objekt Krefeld erhöht um aktivierte Umbaukosten

Weitere Kennzahlen			
		30.6.2011	31.12.2010
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,35	8,00
EPRA NAV je Aktie	in €	9,11	8,93
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, geehrte Damen und Herren,

das kräftige Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal 2011 fortgesetzt und den Arbeitsmarkt weiter beflügelt. Viele deutsche Unternehmen suchen intensiv – auch im Ausland – nach Fachkräften, um der hohen Nachfrage nach ihren Produkten gerecht zu werden. Bisher war der Außenhandel Motor des Wachstums in Deutschland, inzwischen wird auch die Binnennachfrage kräftiger.

In diesem verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld konnten wir das erste Halbjahr 2011 mit einem Konzernüberschuss von rund 3,2 Mio. € und damit um 38 % über dem Vorjahreswert von rund 2,3 Mio. € abschließen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den Assoziierten Unternehmen. Das um diese Marktwertänderungen bereinigte, operative Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag bei rund 2,9 Mio. € und damit um 9 % über dem Vorjahreswert von rund 2,6 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2011 summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 77,9 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie gegenüber dem 31. Dezember 2010 trotz der Anfang Juni erfolgten Dividendenzahlung in Höhe von 0,9 Mio. € um 4 % auf 8,35 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 49,6 % auf 50,9 % des unbeweglichen Vermögens. Der Vermietungsstand unseres anteiligen Immobilienportfolios von 93,1 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5,8 Jahren verschaffen uns weiterhin eine hohe Planungssicherheit. Die gute wirtschaftliche Lage der deutschen Unternehmen erleichtert zurzeit Anschluss- und Neuvermietungen. Teilweise lassen sich hierbei auch wieder moderate Mieterhöhungen durchsetzen.

Ob sich diese Dynamik in der zweiten Jahreshälfte 2011 und darüber hinaus fortsetzt, hängt im Wesentlichen von der Umsetzung und den Auswirkungen der angekündigten Sparmaßnahmen in den Haushalten der angeschlagenen EU-Länder sowie der jüngst von Standard & Poors auf AA+ herabgestuften USA ab. Auf den Anfang August 2011 von starker Volatilität geprägten globalen Kapitalmärkten legten die Akteure ihre Sorgen um die Weltkonjunktur offen. Die daraus resultierende Flucht in die Liquidität und in Gold sorgte branchenübergreifend für zum Teil drastische Kurseinbrüche an den Aktienmärkten. Auch die börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften waren hiervon in hohem Maße betroffen.

Aufgrund der Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten ist eine weitere Steigerung der Nachfrage nach den klassischen „sicheren Häfen“ wie Gold und Immobilien zu erwarten. Auch im Portfolio der Fair Value REIT-AG hat sich dieser Trend bereits real ausgewirkt: Der Verkauf unserer Sparkassenimmobilie in Rellingen im August 2011 erfolgte mit einem 21 %igen Aufschlag gegenüber dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2010.

Wir sind zuversichtlich, dass sich diese Neigung zum Sachwert Immobilie sukzessive auch auf die Einschätzung zur Immobilie an der Börse überträgt. Durch die langfristige Ausgestaltung der Mietverträge weist unser Geschäft eine sehr gute Planbarkeit der Erträge auf, so dass kurzfristige Verwerfungen so gut wie keinen Einfluss auf den operativen Geschäftsverlauf haben.

Wir werden uns in den verbleibenden Monaten bis zum Jahresende 2011 unverändert darauf konzentrieren, die Ertragskraft unseres Bestandsportfolios zu erhöhen. In diesem Sinne werden wir selektiv Objektverkäufe in den Beteiligungsunternehmen ins Auge fassen und Reinvestitionspotenziale in erster Linie für Investitionen in Einzelhandels- und Büroimmobilien nutzen. Soweit hierbei die Erhöhung des Aktienkapitals unseren Zielen dient, werden wir diese nach Möglichkeit umsetzen.

Frank Schaich, Vorstand

Die Aktie

Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

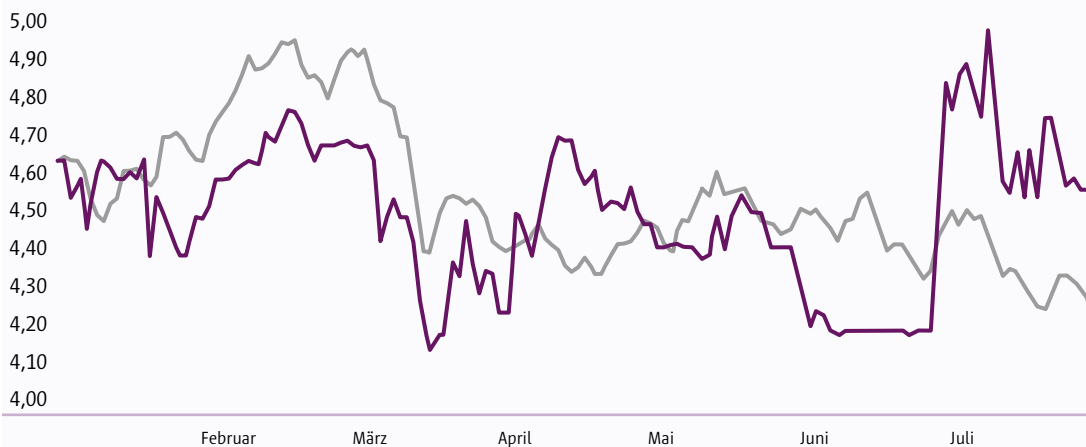
In der ersten Jahreshälfte 2011 standen die deutschen Aktienmärkte weiterhin im Zeichen des wirtschaftlichen Aufschwungs. Die Fair Value-Aktie etablierte sich dabei mehrfach über dem Vergleichsindex.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

3. Januar bis 1. August 2011

in €

■ Fair Value REIT-AG (XETRA)
■ DAX Subsector Real Estate
(indiziert zum 1.1.2011)



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. Juni 2011

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 2011 (XETRA)	4,95/4,25 €
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2011 (XETRA)	46,6 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

Von einem Jahresanfangskurs von 4,75 € je Aktie am 3. Januar 2011 stieg die Aktie der Fair Value REIT-AG im Berichtszeitraum in grundsätzlichem Einklang mit dem Vergleichsindex DAXsubsector Real Estate auf ihren Jahreshöchstwert von 4,88 € am 16. Februar 2011. Im Anschluss konnte sich jedoch auch das Papier der Fair Value nicht dem Branchentrend entziehen und folgte diesem in einer Abwärtstendenz bis Mitte März 2011 auf den bisherigen Jahrestiefstwert von 4,25 €. Mit der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für 2010 erfuhr die Aktie einen deutlichen Aufwind und stieg bis Mitte April auf rund 4,80 €. Trotz kurzer Erholungsphasen pendelte sich der Wert bis Ende Juni jedoch wieder auf einem Niveau von 4,30 € ein. Eine deutliche, vom Branchentrend losgelöste Trendumkehr, begleitet von hohen Umsätzen, ließ den Kurs zum 30. Juni 2011 mit 4,95 € auf seinen Höchstkurs im Berichtszeitraum steigen. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 46,6 Mio. €. Auch nach dem Stichtag konnte sich die Aktie deutlich über dem Vergleichsindex DAXsubsector Real Estate etablieren.

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 0,8 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Dies entspricht einer Steigerung von 47% gegenüber dem Vorjahresumsatz und spiegelt das gestiegene Interesse seitens der Investoren an der Gesellschaft wider. Daraus resultierte im Berichtszeitraum ein Handelsvolumen von 3,4 Mio. € nach rund 2,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Weitere Informationen zur Aktie, zur Aktionärsstruktur sowie zum Thema Investor Relations stehen Ihnen auf www.fvreit.de im Bereich „Investor Relations“ zur Verfügung.

Finanzkalender	
Fair Value REIT-AG	
19. Oktober 2011	Präsentation, 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2011	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2011
21. November 2011	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten der Fair Value zum Halbjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr von 94,1% auf 93,1% leicht reduziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 30. Juni 2011 insgesamt 5,8 Jahre nach 6,2 Jahren im Vorjahr.

Nachfolgende Tabelle gibt eine summarische Übersicht über die vom Konzern direkt oder in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien sowie über die Immobilien in den Assoziierten Unternehmen. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CB Richard Ellis GmbH zum 31. Dezember 2010, die im Geschäftsbericht 2010 auf den Seiten 134 bis 139 einzeln ausgewiesen sind. Beim Objekt Krefeld (Tochterunternehmen BBV 06) wurden die aufgelaufenen Umbaukosten von rund 1,1 Mio. € aktiviert und als werthaltig eingestuft. Im rechten Teil der Tabelle werden die Mieten, Marktwerte und gesicherten Restlaufzeiten der Mietverträge unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG dargestellt.

	Beteiligungsübersicht der Fair Value REIT-AG				Anteil Fair Value REIT-AG					
	Grundstücks- fläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt- mietfläche ¹⁾ [m ²]	Vertragsmiete p. a. zum 30. 6. 2011 ¹⁾ [T€]	Marktwert 31. 12. 2010 ²⁾ [T€]	Beteiligungs- quote zum 30. 6. 2011 [%]	Annualisierte Vertrags- miete zum 30. 6. 2011 ³⁾ [T€]	Anteiliger Marktwert 31. 12. 2010 ²⁾ [T€]	Vermietungs- stand 30. 6. 2011 ⁴⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ⁵⁾ [Jahre]	Vertrags- mietenrendite vor Kosten [%]
Segment										
Direktinvestitionen	58.624	42.948	3.213	45.417	100,0	3.213	45.417	96,5	10,8	7,1
Segment										
Tochterunternehmen	162.207	119.888	7.242	84.380	57,3	4.121	48.360	86,9	2,9	8,5
Summe Konzern	220.831	162.836	10.455	129.797	72,3	7.334	93.777	90,9	6,4	7,8
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.173	31.193	365.335	35,6	10.858	130.041	94,6	5,4	8,3
Gesamt Bestandsportfolio	561.081	432.009	41.648	495.132	45,2	18.192	223.818	93,1	5,8	8,1

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. 12. 2010 zuzüglich aktivierter Umbaukosten im Tochterunternehmen BBV 06

³⁾ Fair Value-anteilig auf Basis der Beteiligungsquoten

⁴⁾ Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

⁵⁾ Ertragsgewichtete

⁶⁾ (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Nach dem überraschend starken ersten Quartal hat das Wachstum der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal des Jahres 2011 etwas an Fahrt verloren, behielt jedoch unverändert seine positive Grundtendenz bei. Die Binnennachfrage wird kräftiger und nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im kommenden Jahr den Außenhandel als Motor des Wachstums ablösen. Der Arbeitsmarkt profitiert weiterhin vom kräftigen wirtschaftlichen Wachstum. Im Vergleich zum Vorjahr waren im Juni 2011 mit rund 2,9 Mio. (Vorjahr: 3,1 Mio.) rund 255.000 weniger Arbeitslose registriert, was einer Arbeitslosenquote von 6,9% (Vorjahr: 7,5%) entspricht.

Im Juni dieses Jahres lag der Verbraucherpreisindex 2,3% über dem Niveau des Vorjahres. Somit blieb die Inflationsrate den fünften Monat in Folge über der Zwei-Prozent-Marke. Nachdem die Europäische Zentralbank bereits im ersten Quartal 2011 eine Erhöhung des Leitzinses vorgenommen hatte, folgte am 13. Juli 2011 eine weitere Anhebung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf nunmehr 1,5%.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Destatis - Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen Für die sechs deutschen Bürozentren¹⁾ wurde im ersten Halbjahr 2011 ein Flächenumsatz von insgesamt rund 1,42 Mio. m² (Vorjahr: 1,20 Mio. m²) registriert, was einem Zuwachs von ca. 18% im Vergleich zum ersten Halbjahr des vergangenen Jahres entspricht. Damit wurde auch der Fünfjahresdurchschnitt um knapp 15% überschritten, was die gute Nachfragesituation am deutschen Büroflächenmarkt bestätigt. Diese Nachfrage hat im bisherigen Jahresverlauf 2011 zu einer positiven Nettoabsorption geführt und ermöglichte einen leichten Abbau des Leerstands. Zum Bilanzstichtag summierte sich der Leerstand in den sechs Bürozentren¹⁾ auf rund 8,3 Mio. m² (Vorjahr: 8,1 Mio. m² bzw. 8,5 Mio. m² zum 31. Dezember 2010), was einer Leerstandsquote von 10,3% entspricht. Gleichzeitig festigt sich der Trend zu leicht steigenden Mieten.

Einzelhandelsflächen Gestützt durch die solide wirtschaftliche Entwicklung und die zunehmende Beschäftigung hatten die gestiegenen Verbraucherpreise im zweiten Quartal 2011 nach Einschätzungen von Jones Lang LaSalle keinen erkennbaren Einfluss auf die Anschaffungsneigung und den Konsum der Verbraucher. So lag der Einzelhandelsumsatz im Mai 2011 um 4,8% über dem des Vorjahresmonats, preisbereinigt ergab sich ein Anstieg um 3,1%. Die anhaltend hohe Flächennachfrage in den Ballungszentren kann nach wie vor nicht vollständig befriedigt werden. Das knappe Flächenangebot in innerstädtischen 1a-Lagen der deutschen Metropolen schlägt sich in steigenden Mietpreisen nieder.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt hat sich nach dem guten Jahresauftakt auch im zweiten Quartal positiv entwickelt und erreichte ein Transaktionsvolumen von rund 5,5 Mrd. Euro. Somit wurden im ersten Halbjahr 2011 Transaktionen mit einem Wert von insgesamt rund 11,3 Mrd. € (Vorjahr: 9,5 Mrd. €) durchgeführt, was einem Zuwachs von 19% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Immobilienanlagen profitieren im bisherigen Jahresverlauf nicht zuletzt von der anhaltenden Unsicherheit an den Kapitalmärkten. Zwar konzentriert sich die Investorennachfrage nach wie vor auf risikoarme Objekte, allerdings ist mittlerweile auch ein zunehmendes Interesse an Objekten mit höherem Chancen-Risikopotenzial zu verzeichnen. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Perspektiven für die deutschen Immobilienmärkte von Investoren weiterhin positiv beurteilt werden.

Quellen: Jones Lang LaSalle

¹⁾ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2011 konnte die Fair Value REIT-AG einen Konzernüberschuss von rund 3,2 Mio. € bzw. 0,34 € je Aktie erzielen. Somit lag das Ergebnis um 38% über dem Vorjahreswert von rund 2,3 Mio. € bzw. 0,25 € je Aktie. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den Assoziierten Unternehmen.

Das operative Geschäftsergebnis des Fair Value-Konzerns wird deutlicher in dem um Marktwertänderungen bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) :

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis)	1.1.–30.6.2011				1.1.–30.6.2010			
	gemäß Konzern-GuV- Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertung- ergebnisse	Bereinigung von Sondereffekten Zinsswaps	bereinigte Konzern-GuV- Rechnung	gemäß Konzern-GuV- Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertung- ergebnisse	Bereinigung von Sondereffekten Zinsswaps	bereinigte Konzern-GuV- Rechnung
in T€								
Nettovermietungsergebnis	4.392	—	—	4.392	4.519	—	—	4.519
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.156	—	—	-1.156	-1.071	—	—	-1.071
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	37	—	—	37	-19	—	—	-19
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanz- immobilien	-74	74	—	—	-56	56	—	—
Bewertungsergebnis	-254	254	—	—	—	—	—	—
Betriebsergebnis (EBIT)	2.945	328	—	3.273	3.373	56	—	3.429
Beteiligungsergebnis	3.066	—	-527	2.539	2.007	3	282	2.292
Zinserträge	37	—	—	37	34	—	—	34
Zinsaufwendungen	-2.314	—	-54	-2.368	-2.494	—	1	-2.495
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	3.734	328	-581	3.481	2.313	59	283	3.262
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	-536	-105	24	-617	-607	-26	—	-633
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	3.198	223	-557	2.864	2.313	33	283	2.629

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 4,4 Mio. € in etwa auf dem Vorjahresniveau von 4,5 Mio. €. Die leichte Abweichung ist Folge geringerer Mieterträge in den Tochterunternehmen. Das um Bewertungsergebnisse bereinigte Betriebsergebnis zeigte sich mit 3,3 Mio. € ebenfalls stabil (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Das um Marktwertänderungen (Zinsswap-Effekte) bereinigte Beteiligungsergebnis erhöhte sich von rund 2,3 Mio. € im Vorjahr um etwa 11% auf rund 2,5 Mio. €. Dies resultierte aus gesunkenen Zinsaufwendungen infolge der zum Monatsende April 2011 erfolgten Umfinanzierung bei dem Assoziierten Unternehmen BBV 14.

Unter Berücksichtigung der Nettozinsaufwendungen und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde im ersten Halbjahr 2011 ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) erzielt, das mit 2,9 Mio. € bzw. 0,31 € je Aktie um 9% über dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. € bzw. 0,28 € je Aktie liegt.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010	Veränderung in Mio. €	Veränderung in % ¹⁾
Umsatzerlöse	6,4	7,0	-0,6	-9
Nettovermietungsergebnis	4,4	4,5	-0,1	-3
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,2	-1,1	0,1	8
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-0,3	-0,1	-0,2	-486
Betriebsergebnis (EBIT)	2,9	3,4	-0,5	-13
Beteiligungsergebnis	3,1	2,0	1,1	53
Nettozinsaufwand	-2,3	-2,5	-0,2	-7
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-0,5	-0,6	0,1	-12
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	3,2	2,3	0,9	38

¹⁾ gemessen an der Veränderung in T€

Die Umsatzerlöse umfassen die Mieterträge der Direktinvestitionen und der Immobilien in Tochtergesellschaften sowie die entsprechenden Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter. Insgesamt lagen die Umsatzerlöse mit 6,4 Mio. € um 0,6 Mio. € bzw. um 9 % unter dem Vorjahreswert von 7,0 Mio. €.

Die Abweichung resultiert zu etwa 20 % aus geringeren Mieterlösen nach dem Abgang veräußerter Immobilien und zu etwa 80 % aus geringeren Mieten der Bestandsimmobilien. Letztere waren unter anderem durch den vorübergehenden Leerstand in Krefeld bedingt, der durch erfolgreiche Anschlussvermietung nach dem Umbau des bisherigen Baumarktes in ein Fachmarktzentrum inzwischen wieder zu 90 % abgebaut ist. Ferner liegen die kontrahierten Vertragsmieten in Langenfeld nach vorzeitiger Auflösung des bisherigen Generalmietvertrages gegen Erhalt einer Abgeltungszahlung unter den bisherigen Mieten des Generalmieters.

Das Nettovermietungsergebnis lag jedoch aufgrund höherer Nebenkostenumlagen und geringerer immobilienbezogener Aufwendungen mit 4,4 Mio. € nur um 0,1 Mio. € bzw. 3 % unter dem Vorjahreswert von 4,5 Mio. €. Die Allgemeinen Verwaltungskosten stiegen im Vorjahresvergleich um 0,1 Mio. € bzw. um 8 % auf 1,2 Mio. €. Im Veräußerungs- und Bewertungsaufwand von 0,3 Mio. € sind aktivierungspflichtige Aufwendungen im Zusammenhang mit vermietungsbedingten Umbauten in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. € enthalten, die sofort wieder abgeschrieben wurden.

Das Betriebsergebnis lag dementsprechend mit 2,9 Mio. € um 13 % unter dem Vorjahreswert von 3,4 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen erhöhten sich hingegen um 1,1 Mio. € bzw. 53 % auf 3,1 Mio. € (Vorjahreswert 2,0 Mio. €). Der Anstieg resultierte zu etwa 20 % aus reduzierten Zinsaufwendungen, insbesondere bei dem Assoziierten Unternehmen BBV 14 nach der erfolgreichen Umfinanzierung. Zu etwa 80 % begründet sich der Anstieg mit einer Verbesserung der Bewertung derivativer Finanzinstrumente.

Zum Monatsende April 2011 hat das Assoziierte Unternehmen BBV 14 (Fair Value Anteil rund 45 %) die bis zum 31. Dezember 2014 festgeschriebene Finanzierung vorzeitig abgelöst. Zur Finanzierung der vorzeitigen Darlehensrückzahlung wurde ein variabel verzinstes Darlehen mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31. März 2016 aufgenommen, für das eine Marge von 125 Basispunkten vereinbart wurde. Zur Absicherung gegen steigende Zinsen wurde ferner ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen, das die EURIBOR-Zinsbelastung auf 4,25 % p.a. zuzüglich Marge begrenzt.

Der Nettozinsaufwand im Konzern verringerte sich um 7 % von 2,5 Mio. € auf 2,3 Mio. €. Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €). Das entspricht einem um 38% verbesserten Ergebnis je Aktie von 0,34 € nach 0,25 € im Vorjahr.

Finanzlage

Funds from Operations (FFO) Die FFO lagen im Berichtszeitraum mit 0,6 Mio. € um 1,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 2,4 Mio. €. Die Abweichung ist Folge von Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen sowie geringeren Entnahmen aus Assoziierten Unternehmen, die größtenteils erst im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres vereinnahmt werden.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Berichtszeitraum summiert sich aufbauend auf der Kennzahl FFO durch Veränderungen der Aktiva und Passiva auf 2,1 Mio. €. Hierbei ist die Anfang 2011 vereinnahmte Teil-Abstandszahlung in Höhe von 2,0 Mio. € für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrags im Tochterunternehmen IC 13 (Langenfeld) enthalten. Im Vorjahr ergab sich ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit von 1,6 Mio. €.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.093	1.642
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	804	8.448
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.601	-7.336
Veränderung der liquiden Mittel	-1.704	2.754
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	10.271	11.035

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit flossen der Fair Value Mittel in Höhe von 0,8 Mio. € nach 8,4 Mio. € im Vorjahr zu. Der Mittelzufluss resultierte jeweils aus dem Abgang der veräußerten Immobilien in Essen (2011) sowie in Aachen, Hamm, Seligenstadt und Passau (2010). Im Jahr 2011 wurden Investitionen von insgesamt 1,6 Mio. € getätigt, davon 1,4 Mio. € für vermietungsbedingte Umbauten und 0,2 Mio. € als verzinsliche Vorauszahlungen für die Kaufpreise der Beteiligungen an fünf Komplementärgesellschaften (siehe Nachtragsbericht).

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 4,6 Mio. € nach 7,3 Mio. € im Vorjahr. In beiden Jahren stand dabei die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten im Vordergrund. Darüber hinaus floss im ersten Halbjahr 2011 die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2010 von 0,9 Mio. € ab. Im Vorjahreswert ist der Erwerb eigener Aktien mit einem Kaufpreis von 0,1 Mio. € enthalten.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich damit im Berichtszeitraum um 1,7 Mio. € auf rund 10,3 Mio. € reduziert (Vorjahr 11,0 Mio. €).

Vermögenslage

Aktiva Im Vergleich zum 31. Dezember 2010 reduzierte sich die Bilanzsumme bis zum 30. Juni 2011 in Folge des Abganges einer veräußerten Immobilie und durch Tilgung von Bankverbindlichkeiten um rund 1% von 196 Mio. € auf 194 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 181,7 Mio. € summierten sich auf 94% der Aktiva nach 92% zum Vorjahresende. Sie entfielen zu 71% bzw. 129,8 Mio. € auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (31. Dezember 2010: 128,7 Mio. € bzw. 72%). Mit einem Anteil von 28% bzw. 51,7 Mio. € (31. Dezember 2010: 27% bzw. 48,5 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich auf 12,2 Mio. € (31. Dezember 2010: 18,5 Mio. €) und enthielten zu 84% (31. Dezember 2010: 65%) liquide Mittel.

Passiva Das Vermögen war am 30. Juni 2011 zu 60% durch Verbindlichkeiten und zu 40% durch Eigenkapital finanziert. 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 Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 92,3 Mio. €. Dies entspricht 48% der Bilanzsumme (31. Dezember 2010: 45%).

Die REIT-Eigenkapitalquote nach § 15 REITG betrug am Bilanzstichtag 50,9% des unbeweglichen Vermögens (31. Dezember 2010: 49,6%).

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich auf insgesamt 95,4 Mio. € (31. Dezember 2010: 99,1 Mio. €) bzw. 49% der Bilanzsumme nach 51% zum 31. Dezember 2010. Hiervon waren 26% bzw. 24,5 Mio. € (31. Dezember 2010: 12% bzw. 11,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten entfallen 20,5 Mio. € bzw. 85% auf eine am 29. Juni 2012 zur Verlängerung anstehende Immobilienfinanzierung in dem Tochterunternehmen BBV 06.

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 3,7 Mio. € bzw. um 4% gegenüber dem Vorjahresende resultierte zu etwa zwei Dritteln aus planmäßigen Tilgungen und zu einem Drittel aus Sondertilgungen.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. Juni 2011 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 77,9 Mio. € gegenüber 74,6 Mio. € zum Vorjahresende. Die Steigerung resultierte in erster Linie aus dem positiven Konzernergebnis sowie den zurückgeführten Finanzverbindlichkeiten.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,35 € je Aktie nach 8,00 € am 31. Dezember 2010.

Bilanzieller NAV		
in T€	30. 6. 2011	31. 12. 2010
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	129.797	131.150
„At Equity“ bewertete Beteiligungen	51.701	48.551
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	7.062	9.757
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.476	-14.494
Finanzverbindlichkeiten	-95.434	-99.103
Sonstige Verbindlichkeiten	-798	-1.303
Net Asset Value	77.852	74.558
Net Asset Value je Aktie in €	8,35	8,00

Die nachfolgende Kennzahl EPRA-NAV basiert auf den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA). Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	30. 6. 2011	31. 12. 2010
NAV gemäß Konzern-Bilanz	77.852	74.558
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	4.293	5.181
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-93	-294
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	2.926	3.802
EPRA-NAV	84.978	83.247
EPRA-NAV je Aktie in €	9,11	8,93

Nachtragsbericht

Übernahme der Anteile an fünf Komplementärgesellschaften

Nach dem Bilanzstichtag hat die Fair Value REIT-AG die Geschäftsanteile der Komplementärgesellschaften in fünf Beteiligungsunternehmen vollständig übernommen. Es handelt sich dabei um die Komplementäre in den beiden Tochterunternehmen BBV 03 und BBV 06 und in den drei Assoziierten Unternehmen BBV 09, BBV 10 und BBV 14. Fair Value erweitert damit über ihre Stimmrechtsanteile ihren Einfluss auf die laufende Geschäftsführung der betreffenden Unternehmen.

Unter Einbeziehung der im Direktbesitz gehaltenen Immobilien und der Stimmrechtsmehrheiten in den Tochterunternehmen erhöht Fair Value damit ihren direkten Einfluss auf über 90 % des marktwertgewichteten Bestands- und Beteiligungsportfolios. Die Investition von rund 0,2 Mio. € wird sich voraussichtlich innerhalb von vier Jahren amortisieren.

Fachmarktzentrum in Krefeld zu 90 % vermietet

Der Umbau des ehemaligen Baumarktes wurde termingerecht zur Jahresmitte 2011 abgeschlossen. Nach dem Bilanzstichtag wurden die Mietflächen an die vier neuen Mieter übergeben. Damit sind bereits 90 % der objektbezogenen Mietfläche vermietet; die Mietverträge haben eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren zuzüglich Verlängerungsoptionen.

Verkauf der Immobilie in Rellingen

Die direkt gehaltene und an die Sparkasse Südholstein vermietete Immobilie in Rellingen wurde für T€ 675 verkauft. Der Kaufpreis für das in Teileigentum gehaltene Objekt entspricht dem 15,7-fachen der Jahresmiete und liegt um 21 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert von rund 13 Jahresmieten. Der Erwerber hat zugleich das nicht durch Fair Value gehaltene Teileigentum an den Wohnungen im Objekt erworben, sodass er zukünftig Alleineigentümer der Immobilie sein wird. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll bis zum 30. September 2011 erfolgen. Nach Abzug aller mit dem Verkauf zusammenhängenden Aufwendungen wird ein Veräußerungsgewinn von voraussichtlich rund 15 % des Buchwertes in Höhe von T€ 558 entstehen.

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 2010 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 60 bis 67 beschrieben. Im ersten Halbjahr 2011 gab es keine grundlegende Änderung an der Risikoeinschätzung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2010.

Positiv wirkte die erfolgreich verhandelte Verlängerung der zum Monatsende Juni 2011 fällig gewordenen Finanzverbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG hinsichtlich eines Teilbetrages von rund 6,3 Mio. € bis zum Jahresende 2012. Es gilt unverändert die Bankmarge von 475 Basispunkten über EURIBOR; die jährliche Mindesttilgung erhöht sich von bisher T€ 500 auf T€ 800.

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

Chancen- und Prognosebericht

Das leicht über den Erwartungen verlaufene operative Geschäft im ersten Halbjahr dürfte sich im zweiten Halbjahr in gleicher Qualität fortsetzen.

Der Vorstand bekräftigt daher die zuletzt im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Quartal 2011 angehobene Prognose für das bereinigte Konzernergebnis im Gesamtjahr 2011 von 5,0 Mio. € (0,54 € je Aktie) sowie für das Gesamtjahr 2012 von 5,7 Mio. €, entsprechend 0,61 € je Aktie.

Der aktuelle, anteilige Vermietungsstand von 93,1% der Potenzialmiete erhöht sich unter Einbeziehung der im Juli übergebenen Mietflächen in Krefeld wieder auf 94,0%. Weitere geplante Mietvertragsabschlüsse und Ausübungen von Verlängerungsoptionen sollten sich nach Einschätzung des Vorstands im weiteren Jahresverlauf positiv auf den Vermietungsstand und die verbleibende Restlaufzeit der Mietverträge auswirken.

Mit Blick auf den zunehmend belebten Investmentmarkt rechnet der Vorstand zusätzlich zu dem berichteten Verkaufserfolg in Rellingen bis zum Jahresende mit weiteren Verkaufstransaktionen in den Beteiligungsunternehmen.

Die sich hieraus ergebenden Reinvestitionspotenziale sollen in erster Linie für Investitionen in Einzelhandels- und Büroimmobilien genutzt werden.

Unverändert sieht der Vorstand gute Voraussetzungen für ertragreiche Immobilieninvestitionen, die bei entsprechender Erhöhung der Eigenkapitalbasis zu einer nachhaltigen Erhöhung des Dividendenpotenzials führen. Die sich hierzu bietenden Chancen wird der Vorstand entschlossen nutzen.

München, 8. August 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	30.6.2011	31.12.2010
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		3	3
Sachanlagen		6	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3	129.797	128.650
„At equity“ bewertete Beteiligungen	4	51.701	48.551
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5	242	269
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		181.749	177.480
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	–	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.082	1.291
Ertragsteuerforderungen		48	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		815	2.646
Liquide Mittel		10.271	11.975
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		12.216	18.483
Aktiva, gesamt		193.965	195.963
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	–4.704	–5.732
Verlustvortrag		–10.247	–12.513
Eigene Anteile		–398	–398
Eigenkapital, gesamt		77.852	74.558
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.476	14.494
Finanzverbindlichkeiten	8	70.943	87.556
Derivative Finanzinstrumente		4.293	5.181
Sonstige Verbindlichkeiten		46	46
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		89.758	107.277
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		162	241
Finanzverbindlichkeiten	8	24.491	11.547
Derivative Finanzverbindlichkeiten		62	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		888	1.083
Sonstige Verbindlichkeiten		752	1.257
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		26.355	14.128
Passiva, gesamt		193.965	195.963

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung							
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.6. 2011	1.1.–30.6. 2010	1.4.–30.6. 2011	1.4.–30.6. 2010	1.1.–31.3. 2011	1.1.–31.3. 2010
Mieterträge		5.176	6.046	2.600	2.901	2.576	3.145
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.178	914	565	458	613	456
Erbbauszinsen		-10	-90	-5	-33	-5	-57
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-1.952	-2.351	-715	-1.440	-1.237	-911
Nettovermietungsergebnis		4.392	4.519	2.445	1.886	1.947	2.633
Allgemeine Verwaltungskosten	9	-1.156	-1.071	-641	-543	-515	-528
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		37	-19	-2	-2	39	-17
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		2.500	8.508	—	5.523	2.500	2.985
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-2.574	-8.564	—	-5.526	-2.574	-3.038
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	6	-74	-56	—	-3	-74	-53
Bewertungsgewinne		—	—	—	—	—	—
Bewertungsverluste		-254	—	-70	—	-184	—
Bewertungsergebnis	3	-254	—	-70	—	-184	—
Betriebsergebnis		2.945	3.373	1.732	1.338	1.213	2.035
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	4	3.066	2.007	1.170	1.155	1.896	852
Zinserträge		37	36	27	26	10	10
Zinsaufwendungen	10	-2.314	-2.494	-1.161	-1.244	-1.153	-1.250
Ergebnis vor Steuern		3.734	2.922	1.370	1.275	1.966	1.647
Ertragsteuern		—	-2	—	-2	—	—
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		3.734	2.920	1.768	1.273	1.966	1.647
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-536	-607	-398	-169	-138	-438
Konzernüberschuss		3.198	2.313	1.370	1.104	1.828	1.209
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,34	0,25	0,15	0,12	0,20	0,13

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Konzernüberschuss	3.198	2.313
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges	772	-1.586
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (-)/Verluste (+)	-93	2
Gewinne (+)/Verluste (-) aus Cash Flow Hedges assoziiierter Unternehmen	349	-258
Sonstiges Ergebnis, gesamt	1.028	-1.842
Gesamtüberschuss	4.226	471

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [in Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Verlust- vortrag	Eigene Anteile	Gesamt
Stand am 1. Januar 2010	9.347.790	47.034	46.167	-5.446	-14.745	-290	72.720
Erwerb eigener Anteile	-22.218	–	–	–	–	-108	-108
Gesamtüberschuss	–	–	–	-1.842	2.313	–	471
Stand am 30. Juni 2010	9.325.572	47.034	46.167	-7.288	-12.432	-398	73.083
Stand am 1. Januar 2011	9.325.572	47.034	46.167	-5.732	-12.513	-398	74.558
Dividendenausschüttung	–	–	–	–	-932	–	-932
Gesamtüberschuss	–	–	–	1.028	3.198	–	4.226
Stand am 30. Juni 2011	9.325.572	47.034	46.167	-4.704	-10.247	-398	77.852

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Konzernüberschuss	3.198	2.313
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	23	2
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2	6
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	74	56
Bewertungsergebnis	254	0
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-3.066	-2.007
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	265	1.838
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	536	607
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-647	-466
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-54	1
Zwischensumme FFO („funds from operations“)	585	2.350
Erhaltene Abstandszahlung	2.000	-
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	209	88
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	78	-212
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-79	-85
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-195	-43
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-505	-456
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.093	1.642
Auszahlungen für den Kauf langfristiger Vermögenswerte	-220	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.401	-
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	2.426	8.452
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-1	-4
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	804	8.448
Erwerb eigener Anteile	-	-108
Dividendenausschüttung	-932	-
Rückzahlung von Finanzschulden	-3.669	-7.228
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.601	-7.336
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	-1.704	2.754
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	10.271	11.035

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 12 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet. Eine Beteiligungsübersicht mit Kurzname und vollständiger Firmierung ist auf Seite 31 des Geschäftsberichtes 2010 abgebildet.

(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 2010 nicht verändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010.

Vergleichszahlen Die Vergleichsspalten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung betreffen die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2010.

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2011	51.832	115.372	167.204
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	108	1.293	1.401
Stand am 30. Juni 2011	51.940	116.665	168.605
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2011	-6.415	-32.139	-38.554
Abwertungen	-108	-146	-254
Stand am 30. Juni 2011	-6.523	-32.285	-38.808
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2011	45.417	83.233	128.650
Stand am 30. Juni 2011	45.417	84.380	129.797

Aufgrund der Nutzungsänderung der Immobilie „Krefeld“ (BBV 06) von einem Baumarkt in ein Fachmarktzentrum fielen im Berichtszeitraum Umbaukosten i. H. v. T€ 1.147 an. Diese Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der annähernden Vollvermietung der Immobilie als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2010 abweicht.

Als beizulegende Zeitwerte der restlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden ansonsten die durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2010 ermittelten Werte übernommen.

Die Abwertung von insgesamt T€ 254 resultiert aus der Abschreibung entstandener Umbaukosten bei dem Objekt Norderstedt, Ulzburger Str. 545 + 547 (Direktinvestition) sowie Neubrandenburg (IC 13).

(4) „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
Anteiliges Eigenkapital							
Stand am 1. Januar 2011	2.513	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423
Entnahmen	-42	-217	—	-3	-2	-1	-265
Ergebnisanteile	25	284	15	1.344	951	447	3.066
Gewinn aus cash flow hedge	—	—	—	—	349	—	349
Stand am 30. Juni 2011	2.496	7.268	232	13.499	16.486	17.592	57.573
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2011/30. Juni 2011	-178	-650	-96	-1.069	-1.785	-2.094	-5.872
Buchwerte							
Stand am 1. Januar 2011	2.335	6.551	121	11.089	13.403	15.052	48.551
Stand am 30. Juni 2011	2.318	6.618	136	12.430	14.701	15.498	51.701

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um insgesamt T€ 3.150 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 3.066 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage i. H. v insgesamt T€ 349 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags i. H. v T€ 265. 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 91 im Geschäftsbericht 2010.

Bei BBV 14 konnte die bis zum 31. Dezember 2014 festgeschriebene Finanzierung mit der HSH Nordbank Kiel vorzeitig abgelöst werden. Das Darlehen wies einen IFRS-Effektivzins von 5,2 % p.a. auf. Die Vorfälligkeitsentschädigung i. H. v. 1,3 Mio. € wird durch die ergebniswirksame Vereinnahmung von rd. 1,6 Mio. € als verbliebener Differenz zwischen dem IFRS-Buchwert und dem nominalen Rückzahlungsbetrag überkompensiert. Dies schlägt sich im Ergebnisanteil mit rd. T€ 118 nieder.

Zur Finanzierung der vorzeitigen Darlehensrückzahlung wurde bei der DG Hyp Deutsche Hypothekenbank AG ein variables Darlehen in Höhe von 48,0 Mio. € auf EURIBOR-Basis mit einer Laufzeit von 5 Jahren bis zum 31. März 2016 aufgenommen, für das eine Bankmarge von 125 Basispunkten vereinbart wurde. Zur Absicherung gegen steigende Zinsen wurde ferner ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen, das die EURIBOR-Zinsbelastung auf 4,25 % p.a. zuzüglich Bankmarge begrenzt.

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 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%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.932	14.242	663	30.886	43.072	38.244	130.039
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31	58	13	11	170	180	463
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	344	13	159	29	21	570
Liquide Mittel	467	1.287	72	2.417	1.343	1.097	6.683
Rückstellungen	-4	-8	-3	-4	-8	-21	-48
Finanzverbindlichkeiten	-899	-8.446	-509	-18.045	-26.820	-21.477	-76.196
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-1.688	-1.111	-127	-2.926
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-25	-50	-6	-46	-108	-244	-479
Sonstige Verbindlichkeiten	-10	-159	-11	-191	-81	-81	-533
Nettovermögen	2.496	7.268	232	13.499	16.486	17.592	57.573

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2010							
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%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.932	14.242	663	30.886	43.072	38.244	130.039
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	26	16	16	130	227	443
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1	339	12	180	10	504	1.046
Liquide Mittel	509	1.477	66	1.904	1.156	917	6.029
Rückstellungen	-6	-11	-3	-5	-10	-18	-53
Finanzverbindlichkeiten	-912	-8.618	-521	-18.372	-27.335	-22.430	-78.188
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-2.261	-1.541	-	-3.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-25	-47	-6	-49	-195	-182	-504
Sonstige Verbindlichkeiten	-14	-207	-10	-141	-99	-116	-587
Nettovermögen	2.513	7.201	217	12.158	15.188	17.146	54.423

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

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
Nettovermietungserträge	54	505	32	1.412	1.701	1.232	4.936
Allgemeine Verwaltungskosten	-8	-27	-4	-42	-78	-113	-272
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	1	1	—	4	45	-181	-130
Betriebsergebnis	47	479	28	1.374	1.668	938	4.534
Nettozinsaufwand	-22	-195	-13	-603	-798	-364	-1.995
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	573	81	-127	527
Finanzergebnis	-22	-195	-13	-30	-717	-491	-1.468
Wirtschaftliches Ergebnis	25	284	15	1.344	951	447	3.066

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. Juni 2010

in T€	IC 10 ¹⁾	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	40,22 %	38,37 %	39,68 %	25,11 %	38,37 %	45,11 %	
Mieterträge	94	97	572	42	1.490	1.953	1.362	5.610
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	36	60	54	6	30	162	308	656
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-49	-82	-135	-14	-120	-492	-472	-1.364
Nettovermietungserträge	81	75	491	34	1.400	1.623	1.198	4.902
Allgemeine Verwaltungskosten	-3	-7	-28	-3	-42	-79	-106	-268
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	1	2	0	-2	-9	-11	-8	-27
Bewertungsergebnis	-	-	-3	-	-	-	-	-3
Betriebsergebnis	79	70	460	29	1.349	1.533	1.084	4.604
Nettozinsaufwand	-66	-22	-200	-13	-622	-814	-565	-2.302
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-255	-27	-	-282
Finanzergebnis	-66	-22	-200	-13	-877	-841	-565	-2.584
Wirtschaftliches Ergebnis	13	48	260	16	472	692	519	2.020

¹⁾ Die Beteiligung wurde mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2010 veräußert

(5) Sonstige Vermögenswerte (langfristig)

Die Position beinhaltet i. H. v. T€ 220 Vorauszahlungen auf die Kaufpreise von Beteiligungen an diversen Immobiliengesellschaften. Bis zur Fälligkeit der Kaufpreise werden die Vorauszahlungen mit 5 % p. a. und p. r. t. zugunsten Fair Value verzinst.

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30. 6. 2011	31. 12. 2010
Einzelhandelsobjekt Essen-Heidhausen („IC 01“)	–	2.500
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	–	2.500

Die Bewertung erfolgte im Vorjahr zu dem vereinbarten Kaufpreis. Besitz, Nutzungen und Lasten sind für das Objekt zum Stichtag 31. Januar 2011 übergegangen. Es sind noch Verkaufskosten i. H. v. T€ 74 angefallen.

Das Objekt war teilweise fremdfinanziert. Das Darlehen wurde im Zuge der Kaufpreiszahlung, unter Berücksichtigung einer Vorfälligkeitsgebühr i. H. v. T€ 13, komplett getilgt. Auf das verbliebene Darlehen für das Objekt in Alzey wurde ebenfalls eine Sondertilgung i. H. v. T€ 235 geleistet. Die dafür angefallene Vorfälligkeitsentschädigung betrug T€ 14.

(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 betragen die Wertveränderungen insgesamt T€ 1.028, um die sich das Konzerneigenkapital entsprechend erhöhte. Hiervon entfallen T€ 772 auf den Konzern, abzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von T€ 93. Ferner enthält diese Rücklage die Veränderung i. H. v. T€ 349 von „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€ 95.434 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 um planmäßige Tilgungen i. H. v. T€ 2.475 um außerplanmäßige Tilgungen i. H. v. T€ 1.056 aufgrund des Objektverkaufs des Tochterunternehmens IC 01 sowie um eine Sondertilgung von Fair Value i. H. v. T€ 138 vermindert.

Ein zum 31. Dezember 2010 mit T€ 6.875 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gebuchtes Darlehen wurde hinsichtlich des zum 30. Juni 2011 valutierenden Restbetrages von T€ 6.287 bis zum 31. Dezember 2012 verlängert. Ein Teilbetrag von T€ 5.470 ist in den langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von T€ 24.491 beziehen sich mit einem Teilbetrag von T€ 20.815 auf ein am 29. Juni 2012 zur Verlängerung anstehendes Immobiliendarlehen in dem Tochterunternehmen BBV 06.

(9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Personalkosten	207	190
Bürokosten	23	25
Reise- und Kfz-Kosten	21	27
Rechnungswesen	73	73
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	124	104
Wertgutachten	67	54
Rechts- und Beratungskosten	122	63
Prüfungskosten	67	90
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	42	42
Fondsverwaltung	132	190
Treuhandgebühren	57	55
Abschreibungen	2	6
Übrige	107	65
Nicht abziehbare Vorsteuer	112	87
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	1.156	1.071

Von den Allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 875 (75,7 %), im Vj. T€ 711 (66,4 %), auf die Fair Value und T€ 281 (24,3 %), im Vj. T€ 360 (33,6 %), auf die Tochterunternehmen.

(10) Zinsaufwand

Nettozinsaufwand		
in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Bewertung derivative Finanzinstrumente	54	-1
Sonstige Zinsaufwendungen	-2.368	-2.493
Zinsaufwand, gesamt	-2.314	-2.494

Der Zinsaufwand enthält einen Ertrag aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 54. Hiervon entfallen T€ 24 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

(11) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–30.6.2011		1.1.–30.6.2010	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	1.902	1.375	1.934	1.442
Tochterunternehmen	4.452	2.350	5.026	2.545
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	6.354	3.725	6.960	3.987
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-780		-614
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		3.066		2.007
Nettozinsaufwand		-2.277		-2.458
Ertragsteuern		–		-2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-536		-607
Konzernergebnis		3.198		2.313

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt.

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2011											
in T€	Direkt-							Tochterunternehmen		Konso-	Konzern
	investitionen	FV AG	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
Segmentumsätze		1.902	93	339	352	1.121	391	2.156	4.452	—	6.354
Erbbauszinsen		—	—	—	—	—	—	-10	-10	—	-10
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-324	-41	-119	-194	-444	-98	-732	-1.628	—	-1.952
Nettovermietungsergebnis		1.578	52	220	158	677	293	1.414	2.814	—	4.392
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
Segmentergebnis		1.375	-38	205	143	486	224	1.330	2.350	—	3.725
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
Konzernüberschuss		183	-81	114	82	226	224	708	1.273	1.742	3.198

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. Juni 2010

in T€	Direkt-	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
	investitionen	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
	FV AG									
Mieterträge	1.621	159	238	225	1.220	380	2.203	4.425	—	6.046
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	313	36	84	91	183	62	145	601	—	914
Segmentumsätze	1.934	195	322	316	1.403	442	2.348	5.026	—	6.960
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-90	-90	—	-90
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-394	-60	-119	-174	-266	-96	-1.242	-1.957	—	-2.351
Nettovermietungsergebnis	1.540	135	203	142	1.137	346	1.016	2.979	—	4.519
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-97	-17	-17	-18	-60	-83	-165	-360	—	-457
Sonstige betriebliche Aufwen- dungen und Erträge (im Saldo)	-1	-14	-2	-3	1	—	—	-18	—	-19
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	—	-47	-9	-56	—	-56
Segmentergebnis	1.442	104	184	121	1.078	216	842	2.545	—	3.987
Zentrale Verwaltungskosten	-614	—	—	—	—	—	—	—	—	-614
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.642	—	—	—	—	—	—	—	365	2.007
Übriges Beteiligungsergebnis	17	—	—	—	—	—	—	—	-17	—
Nettozinsaufwand	-1.228	-48	-95	-73	-279	1	-736	-1.230	—	-2.458
Ertragsteuern	-2	—	—	—	—	—	—	—	—	-2
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-607	-607
Konzernüberschuss	1.257	56	89	48	799	217	106	1.315	-259	2.313

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form 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 2011											
in T€	Direkt-							Tochterunternehmen		Konso-	Konzern
	investitionen	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt	lidierung		
	FV AG										
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	–	–	–	–	–	–	–	–	9	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.417	1.500	5.790	7.340	17.970	6.760	45.020	84.380	–	129.797	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176	106	46	146	128	26	454	906	–	1.082	
Ertragsteuerforderungen	48	–	–	–	–	–	–	–	–	48	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	532	6	37	14	64	250	222	593	–68	1.057	
Liquide Mittel	710	270	87	1.581	4.100	1.491	2.032	9.561	–	10.271	
Segmentvermögen	46.892	1.882	5.960	9.081	22.262	8.527	47.728	95.440	–68	142.264	
Anteile an Tochterunternehmen	29.998	–	–	–	–	–	–	–	–29.998	–	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.845	–	–	–	–	–	–	–	4.856	51.701	
Vermögenswerte, gesamt	123.735	1.882	5.960	9.081	22.262	8.527	47.728	95.440	–25.210	193.965	
Rückstellungen	–82	–11	–10	–8	–12	–18	–21	–80	–	–162	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–254	–141	–13	–37	–160	–37	–246	–634	–	–888	
Sonstige Verbindlichkeiten	–80	–61	–44	–99	–42	–40	–440	–443	8	–798	
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	–416	–213	–67	–144	–214	–95	–707	–1.157	8	–1.848	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–	–14.476	–14.476	
Finanzverbindlichkeiten	–38.157	–744	–3.290	–2.317	–20.717	–	–30.269	–57.337	60	–95.434	
Derivative Finanzinstrumente	–3.956	–	–	–	–	–	–399	–399	–	–4.355	
Verbindlichkeiten, gesamt	–42.529	–957	–3.357	–2.461	–20.931	–95	–31.375	–58.893	–14.408	–116.113	
Nettovermögen	81.206	925	2.603	6.620	1.331	8.432	16.353	36.547	–39.618	77.852	

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2010

in T€	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	10	—	—	—	—	—	—	—	—	10
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.417	1.500	5.790	7.340	17.970	6.760	43.873	83.233	—	128.650
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	2.500	—	—	—	—	—	2.500	—	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153	113	78	116	87	27	717	1.138	—	1.291
Ertragsteuerforderungen	71	—	—	—	—	—	—	—	—	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	380	35	42	—	2.036	251	235	2.599	-64	2.915
Liquide Mittel	2.426	56	42	2.005	2.767	1.541	3.138	9.549	—	11.975
Segmentvermögen	48.457	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-64	147.412
Anteile an Tochterunternehmen	30.082	—	—	—	—	—	—	—	-30.082	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.052	—	—	—	—	—	—	—	1.499	48.551
Vermögenswerte, gesamt	125.591	4.204	5.952	9.461	22.860	8.579	47.963	99.019	-28.647	195.963
Rückstellungen	-160	-11	-10	-8	-13	-14	-25	-81	—	-241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-263	-146	-43	-86	-255	-18	-272	-820	—	-1.083
Sonstige Verbindlichkeiten	-116	-71	-44	-139	-200	-28	-709	-1.191	4	-1.303
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-539	-228	-97	-233	-468	-60	-1.006	-2.092	4	-2.627
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.494	-14.494
Finanzverbindlichkeiten	-39.145	-1.821	-3.366	-2.689	-21.285	—	-30.857	-60.018	60	-99.103
Derivative Finanzinstrumente	-4.517	—	—	—	—	—	-664	-664	—	-5.181
Verbindlichkeiten, gesamt	-44.201	-2.049	-3.463	-2.922	-21.753	-60	-32.527	-62.774	-14.430	-121.405
Nettovermögen	81.390	2.155	2.489	6.539	1.107	8.519	15.436	36.245	-43.077	74.558

(12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe		
in T€	1.1.–30.6.2011	1.1.–30.6.2010
Forderungen	70	10
Leistungsverbindlichkeiten	-31	-38
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	39	-28

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 11. August 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

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 11. August 2011
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Impressum

Fair Value REIT-AG
Leopoldstraße 244
80807 München
Deutschland
Tel. 089/929 28 15-01
Fax 089/929 28 15-15
info@fvreit.de
www.fvreit.de

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

Datum der Herausgabe: 11. August 2011

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

Konzeption und Design

KMS TEAM GmbH
www.kms-team.com
Tölzer Straße 2c 1201 Broadway, Suite 912
81379 München New York NY 10001, USA
muenchen@kms-team.com newyork@kms-team.com

Disclaimer Dieser Geschäftsbericht 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.