

Zwischenbericht 1. Quartal 2011

fair value
REIT

Kennzahlen Fair Value-Konzern			
		1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	2.576	3.145
EBIT	in T€	1.213	2.035
Konzernüberschuss	in T€	1.828	1.209
Ergebnis je Aktie	in €	0,20	0,13
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)	in T€	1.344	1.488
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	0,14	0,16
Funds from Operations (FFO)	in T€	–210	863
FFO je Aktie	in €	–0,02	0,09
Vermögens- und Kapitalstruktur		31.3.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	in T€	179.744	177.480
Kurzfristiges Vermögen	in T€	14.867	18.483
Bilanzsumme	in T€	194.611	195.963
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	77.828	74.558
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	40	38
Unbewegliches Vermögen	in T€	179.463	179.701
Eigenkapital gem. §15 REITG	in T€	92.024	89.052
Eigenkapitalquote gem. §15 REITG (mindestens 45%)	in %	51,3	49,6
Immobilienportfolio¹⁾		31.3.2011	31.12.2010
Anzahl der Immobilien	Anzahl	74	75
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	223	225
Vertragsmiete	in Mio. €	18,2	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,6	19,7
Vermietungsstand	in %	93,1	93,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	6,0	6,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,2	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

Weitere Kennzahlen			
		31.3.2011	31.3.2010
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 €	9,05	8,93
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	3

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner, geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft setzt ihre kräftige Aufwärtsbewegung fort, getragen durch eine hohe Güternachfrage aus dem Ausland und durch eine starke Binnenkonjunktur. Die eingeleitete Zinswende der EZB dokumentiert die Nachhaltigkeit dieser Entwicklung und motiviert Unternehmen wie Investoren dazu, ihre anstehenden Investitionsentscheidungen zu forcieren. Dieses Umfeld war die Grundlage für unseren erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2011.

So konnten wir das erste Quartal 2011 mit einem Konzernüberschuss von 1,8 Mio. € und damit 50% über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. € abschließen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Das um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag bei 1,3 Mio. € und damit um 25% über dem quartalsbezogenen Planwert für 2011.

Zum Bilanzstichtag summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 77,8 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie im ersten Quartal 2011 um 4% auf 8,35 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 49,6% auf 51,3% des unbeweglichen Vermögens.

Der Vermietungsstand unseres anteiligen Immobilienportfolios von rund 93% und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6 Jahren verschaffen uns weiterhin eine hohe Planungssicherheit. Das stabile Marktumfeld erleichtert Anschluss- und Neuvermietungen. Infolge der eingeleiteten Zinswende der EZB haben sich die Marktwerte der Zinssicherungsgeschäfte erhöht. Dies hatte positive Auswirkungen auf den Konzernüberschuss und erhöhte zusätzlich erfolgsneutral das Konzerneigenkapital.

Zum Monatsende April 2011 wurde die bis zum Jahresende 2014 festgeschriebene Objektfinanzierung im Assoziierten Unternehmen BBV 14 durch einen variablen Kredit mit einer Laufzeit von 5 Jahren und durch ein Zins-Cap-Geschäft abgelöst. Dadurch können bereits ab Mai 2011 mehr als 50% des bisherigen Zinsaufwands in der Beteiligungsgesellschaft eingespart werden. Dies wird die Fair Value-anteiligen IFRS-Ergebnisse aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen um rund 0,6 Mio. € p. a. erhöhen.

Dieser Erfolg ist ein Beleg für die Richtigkeit unserer im Geschäftsbericht 2010 getroffenen Einschätzung, dass im Zuge der anstehenden Verlängerung von Festzinsdarlehen Chancen für die nachhaltige Erhöhung der Ertragskraft unseres Bestandsportfolios bestehen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem ersten Quartal erhöhen wir daher unsere Prognose für das laufende sowie für das folgende Geschäftsjahr. Für das Gesamtjahr 2011 rechnen wir nunmehr mit einem bereinigten Konzernergebnis von 5,0 Mio. € bzw. 0,54 € je Aktie (zuvor: 4,3 Mio. €); für 2012 gehen wir von einem bereinigten Konzernergebnis von 5,7 Mio. € (zuvor: 5,1 Mio. €) aus, was 0,61 € je Aktie entspricht.

Frank Schaich
Vorstand

Die Aktie

Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

Auch im ersten Quartal 2011 standen die Aktienmärkte im Zeichen des Aufschwungs. Die Aktie der Fair Value entwickelte sich dabei überwiegend im Einklang mit dem Vergleichsindex.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

3. Januar bis 10. Mai 2011

in €



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 31. März 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. Quartal 2011 (XETRA)	4,88/4,25 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2011 (XETRA)	40,9 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsors	DZ-Bank, biw 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 im Berichtszeitraum in grundsätzlichem Einklang mit dem Vergleichsindex DAXsubsector Real Estate auf ihren Jahreshöchstwert von 4,88 € am 16. Februar. Anschließend folgte das Papier dem Branchentrend in einer Abwärtstendenz bis Mitte März 2011 auf ein Niveau von 4,25 €. Bei einem Preis je Aktie von 4,35 € belief sich die Marktkapitalisierung zum 31. März 2011 auf 40,9 Mio. €. Nach der Veröffentlichung der Geschäftszahlen für 2010 am 31. März 2011 legte der Titel kurzzeitig stark zu und erreichte Mitte April einen Wert von 4,80 €. Bis Anfang Mai konsolidierte sich der Kurs jedoch wieder und lag gleichauf mit dem DAXsubsector Real Estate bei einem Kurs um 4,55 €.

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 0,33 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Dies entspricht einer Steigerung von 42% gegenüber dem Vorjahresumsatz und spiegelt das gestiegene Interesse von Investoren an der Gesellschaft wider. Daraus resultierte ein Handelsvolumen von 1,5 Mio. € nach rund 1,0 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	
31. Mai 2011	Jahreshauptversammlung, München
11. August 2011	Halbjahresbericht 2011
19. Oktober 2011	Präsentation, 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2011	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2011
21.–23. 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 bei einer Fair Value-anteiligen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von 93,9 % auf 93,1 % leicht reduziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 31. März 2011 insgesamt 6,0 Jahre nach 6,4 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. 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					
	Grundstücksfläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt-mietfläche ¹⁾ [m ²]	Vertragsmiete p. a. zum 31. 3. 2011 ¹⁾ [T€]	Marktwert 31. 12. 2010 ²⁾ [T€]	Beteiligungsquote zum 31. 3. 2011 [%]	Annualisierte Vertragsmiete zum 31. 3. 2011 ³⁾ [T€]	Anteiliger Marktwert 31. 12. 2010 ²⁾³⁾ [T€]	Vermietungsstand ⁴⁾⁶⁾ [%]	Ø Restlaufzeit der Mietverträge ⁵⁾⁶⁾ [Jahre]	Vertragsmietenrendite vor Kosten [%]
Segment										
Direktinvestitionen	58.624	42.948	3.206	45.417	100,0	3.206	45.417	96,3	11,1	7,1
Segment										
Tochterunternehmen	162.207	119.845	7.103	85.233	57,3	4.023	47.694	84,5	3,1	8,4
Summe Konzern	220.831	162.793	10.309	128.650	72,4	7.229	93.111	89,3	6,7	7,8
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.173	31.511	365.335	35,6	10.988	130.038	95,7	5,6	8,5
Gesamt Bestandportfolio	561.081	431.966	41.820	493.985	45,2	18.217	223.148	93,1	6,0	8,2

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. 12. 2010

³⁾ Fair Value-anteilig auf Basis der Beteiligungsquoten

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

⁵⁾ Ertragsgewichtet

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer im Jahr 2010 eingeleiteten, kräftigen Aufwärtsbewegung und wird sowohl von der Nachfrage aus dem Ausland als auch der Binnenkonjunktur getragen. Der Konjunkturaufschwung hat zu einer deutlichen Zunahme der Beschäftigung geführt. Im März 2011 waren rund 3,2 Mio. (Vorjahr: 3,6 Mio.) Menschen oder 7,6 % (Vorjahr: 8,5 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres nahm die Zahl der Arbeitslosen saisonbereinigt um 0,1 Mio. ab, was als Indiz für die Nachhaltigkeit des Aufschwungs in Deutschland betrachtet werden kann.

Im Rahmen der positiven konjunkturellen Entwicklung ist auch der Verbraucherpreisindex merklich gestiegen. Dieser lag im März 2011 um 2,1 % über dem Vorjahreswert. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat die Europäische Zentralbank am 13. April 2011 den seit Mai 2009 unveränderten Leitzins um 25 Basispunkte auf 1,25 % angehoben.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Destatis – Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut, Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Institut der deutschen Wirtschaft

Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Am Büroimmobilienmarkt wurde im ersten Quartal 2011 ein Vermietungsumsatz von ca. 0,6 Mio. m² Bürofläche erzielt. Dieses Ergebnis lag um rund 12 % über dem Zehnjahresdurchschnitt für das erste Quartal. Die im Vergleich zum Vorquartal stabile Leerstandsquote von 10,6 % belegt, dass die Umsätze weiterhin eher durch Flächentausch als durch Flächenerweiterungen zustande kamen. In Spitzenlagen sind bereits steigende Mieten zu beobachten; zudem sind Incentives wie z. B. mietfreie Zeiten in geringerem Umfang erforderlich.

Die positive konjunkturelle Entwicklung, der erfreuliche Trend auf dem Arbeitsmarkt und der zunehmende Konsum unterstützen auch weiterhin die Vermietungsaktivitäten bei Einzelhandelsflächen.

Der Investmentmarkt Der deutsche Investmentmarkt konnte einen dynamischen Jahresauftakt 2011 verbuchen. Das Transaktionsvolumen in den sechs großen Standorten¹⁾ summierte sich im ersten Quartal 2011 auf 5,8 Mrd. €. Damit war es das umsatzstärkste Quartal seit Anfang 2008. Nachfragebedingt sind im Spitzensegment weiter steigende Kaufpreise zu beobachten. Inzwischen ist aber auch im opportunistischen Bereich wieder eine verstärkte Investmentaktivität zu verzeichnen. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass Investoren die positiven Entwicklungen als nachhaltig einschätzen und sich die Risikowahrnehmung entsprechend verändert.

Quellen: Jones Lang LaSalle

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2011 konnte die Fair Value REIT-AG mit einem Konzernüberschuss von 1,8 Mio. € bzw. 0,20 € je Aktie und damit deutlich über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. € bzw. 0,13 € je Aktie abschließen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen.

Das operative Geschäftsergebnis des Fair Value Konzerns wird deutlicher in dem um Marktwert-änderungen der Immobilien und Zinsderivate sowie um sonstige Einmaleffekte bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis):

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis)	1.1.–31.3.2011				1.1.–31.3.2010			
	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€								
Nettovermietungsergebnis	1.947	—	—	1.947	2.633	—	—	2.633
Allgemeine Verwaltungskosten	–515	—	—	–515	–528	—	—	–528
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	39	—	—	39	–19	—	—	–19
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanz- immobilien	–74	74	—	—	–53	53	—	—
Bewertungsergebnis	–184	184	—	—	—	—	—	—
Betriebsergebnis	1.213	258	—	1.471	2.033	53	—	2.086
Beteiligungsergebnis	1.896	—	–633	1.263	852	3	239	1.094
Zinserträge (inkl. Quellensteuerforderungen)	10	—	—	10	12	—	—	12
Zinsaufwendungen	–1.153	—	–37	–1.190	–1.250	—	15	–1.235
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.966	258	–670	1.554	1.647	56	254	1.957
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	–138	–88	16	–210	–438	–24	–7	–469
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	1.828	170	–654	1.344	1.209	32	247	1.488

Das Nettovermietungsergebnis von 1,9 Mio. € lag um rund 0,7 Mio. € bzw. 27 % unter dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. €. Die Abweichung ist Folge geringerer Mieterträge und höherer immobilienbezogener Aufwendungen in einzelnen Tochterunternehmen. Aus den gleichen Gründen lag auch das bereinigte Betriebsergebnis mit 1,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 2,1 Mio. €.

Dies resultiert hauptsächlich aus vorübergehendem Leerstand und im Falle einer Immobilie in Langenfeld (Tochterunternehmen IC 13) aus der Übernahme eines auf niedrigerem Marktniveau kontrahierten Untermietvertrages vom bisherigen Generalmieter. Im Gegenzug wurde die vorzeitige Aufhebung des Generalmietvertrages durch eine Abgeltungszahlung in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. € (davon sind 0,5 Mio. € bereits im Jahr 2010 geflossen) ausgeglichen. Die Abgeltungszahlung entsprach dem Barwert der vertraglichen Verpflichtung des Generalmieters abzüglich der Mieten aus dem übernommenen Untermietvertrag.

Das bereinigte Beteiligungsergebnis lag mit rund 1,3 Mio. € um etwa 15 % über dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €, was im Wesentlichen das Resultat höherer Nettovermietungsergebnisse in den Assoziierten Unternehmen ist.

Unter Berücksichtigung der Nettozinsaufwendungen und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde im ersten Quartal 2011 ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) von 1,3 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie erzielt (Vorjahreszeitraum 1,5 Mio. € bzw. 0,16 € je Aktie).

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in Mio. €	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Umsatzerlöse	3,2	3,6	-0,4	-11
Nettovermietungsergebnis	1,9	2,6	-0,7	-27
Allgemeine Verwaltungskosten	-0,5	-0,5	–	–
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-0,3	-0,1	-0,2	-200
Betriebsergebnis	1,2	2,0	-0,8	-40
Beteiligungsergebnis	1,9	0,9	1,0	111
Nettozinsaufwand	-1,1	-1,2	-0,1	-8
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-0,1	-0,4	-0,3	-75
Konzernüberschuss	1,8	1,2	0,6	50

Die Umsatzerlöse von 3,2 Mio. € lagen 11 % unter dem Vorjahreswert von 3,6 Mio. €. Die Abweichung resultiert zu etwa einem Drittel aus dem Abgang veräußerter Immobilien und zu etwa zwei Dritteln aus vorübergehendem Leerstand bzw. aus Anpassungen von Vertragsmieten an das Marktniveau.

Mit 1,9 Mio. € lag das Nettovermietungsergebnis um rund 0,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. €. Gründe dafür waren neben der bereits erläuterten Abweichung der Umsatzerlöse erhöhte instandhaltungs- und nachvermietungsbezogene Aufwendungen.

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 daher mit 1,2 Mio. € überwiegend aufgrund von nachvermietungsbedingten Aufwendungen um 40 % unter dem Vorjahreswert von 2,0 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen haben sich demgegenüber um 1,0 Mio. € auf 1,9 Mio. € mehr als verdoppelt. Der Anstieg resultierte zu 20 % aus gestiegenen Nettovermietungserträgen und zu 80 % aus einer Verbesserung der in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Bewertung der derivativen Finanzinstrumente.

Der Nettozinsaufwand verringerte sich um 8 % von 1,2 Mio. € auf 1,1 Mio. €. Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €). Das entspricht einem um 50 % verbesserten Ergebnis je Aktie von 0,20 € nach 0,13 € im Vorjahr.

Finanzlage

Funds from Operations (FFO) Die FFO lagen im Berichtszeitraum mit –0,2 Mio. € um 1,1 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 0,9 Mio. €. Die Abweichung resultiert aus den Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen sowie aus dem im Vergleich zum Vorjahr höheren, nicht liquiditätswirksamen Anteil des Ergebnisses aus Beteiligungen am Konzernüberschuss. Bei einem Abgleich mit dem Planwert von 2,1 Mio. € für das Gesamtjahr 2011 ist zu berücksichtigen, dass liquiditätswirksame Zuflüsse aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen plangemäß erst ab dem zweiten Quartal 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 1,4 Mio. €. Hierbei ist die Anfang 2011 vereinnahmte Abstandszahlung in Höhe von 2,0 Mio. € für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrags im Tochterunternehmen IC 13 enthalten. Im Vorjahr ergab sich ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit von 0,3 Mio. €.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1.435	335
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	2.241	2.932
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	–2.532	–1.305
Veränderung der liquiden Mittel	1.144	1.962
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	13.119	10.243

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 2,2 Mio. € nach 2,9 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte jeweils aus dem Abgang veräußerter Immobilien.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten ergab sich aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 2,5 Mio. € nach 1,3 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Ergebnis im Berichtszeitraum um 1,1 Mio. € auf rund 13,1 Mio. € erhöht (Vorjahr 10,2 Mio. €).

Vermögenslage

Aktiva Im Vergleich zum 31. Dezember 2010 reduzierte sich die Bilanzsumme bis zum 31. März 2011 in Folge des Abganges einer veräußerten Immobilie und durch Tilgung von Bankverbindlichkeiten um rund 1 % von 196 Mio. € auf 195 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 179,7 Mio. € summierten sich wie im Vorjahr auf 92 % der Aktiva. Sie entfielen zu 72% bzw. 128,7 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (unverändert zum 31. Dezember 2010). Mit einem Anteil von 28 % bzw. 50,8 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 umfassten mit 13,1 Mio. € zu 88 % liquide Mittel. Weitere 2 Mio. € (12 %) entfielen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Passiva Das Vermögen war am 31. März 2011 zu 60 % durch Verbindlichkeiten und zu 40 % durch Eigenkapital finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,2 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 92,0 Mio. €. Dies entspricht 47 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2010: 45 %) bzw. rund 51,3 % des unbeweglichen Vermögens.

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich auf insgesamt 50 % der Bilanzsumme nach 51 % zum 31. Dezember 2010. Hiervon waren 10 % bzw. 10,1 Mio. € (31. Dezember 2010: 12 % bzw. 11,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 2,5 Mio. € bzw. 3 % gegenüber dem Vorjahresende resultiert zu etwa 40 % aus Sondertilgungen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie.

Eigenkapital / Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2011 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 77,8 Mio. € gegenüber 74,6 Mio. € zum Vorjahresende.

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€	31.3.2011	31.12.2010
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	128.650	131.150
„At Equity“ bewertete Beteiligungen	50.813	48.551
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	9.961	9.757
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.196	-14.494
Finanzverbindlichkeiten	-96.571	-99.103
Sonstige Verbindlichkeiten	-829	-1.303
Net Asset Value	77.828	74.558
Net Asset Value je Aktie	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€	31.3.2011	31.12.2010
NAV gemäß Konzern-Bilanz	77.828	74.558
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	4.004	5.181
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-212	-294
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	2.801	3.802
EPRA-NAV	84.421	83.247
EPRA-NAV je Aktie	9,05	8,93

Nachtragsbericht

Fachmarktkonzept in Krefeld genehmigt

Die beantragte Genehmigung für die Nutzungsänderung des bisherigen Baumarktes in Krefeld (Tochterunternehmen BBV6) in ein Fachmarktzentrum ist im April 2011 erteilt worden. Die Umbauarbeiten sind bereits in vollem Gange. Die berichteten Genehmigungsvorbehalte für die bereits abgeschlossenen Mietverträge für 100 % der Einzelhandelsflächen sind damit ausgeräumt. Die Erhöhung des Vermietungsstandes im anteiligen Gesamtportfolio wird durch diesen Erfolg des Bestandsmanagements erst nach Fertigstellung und Übergabe im dritten Quartal 2011 in die Berechnungen einfließen.

Vorzeitige Ablösung der Objektfinanzierung erfolgreich umgesetzt

Zum Monatsende April 2011 konnte das assoziierte Unternehmen BBV 14 (Fair Value Anteil rund 45 %) die bis zum 31. Dezember 2014 festgeschriebene Finanzierung vorzeitig ablösen. Diese hatte zum 31. März 2011 einen IFRS-Buchwert von 49,3 Mio. € bzw. 58 % der Marktwerte der Immobilien in Berlin, Dresden und Rostock und wies einen IFRS-Effektivzins von 5,2 % p.a. auf. Die mit der bisherigen Darlehensgeberin HSH Nordbank vereinbarte Vorfälligkeitsentschädigung von 1,3 Mio. € wird durch die ergebniswirksame Vereinnahmung von rund 1,6 Mio. € als verbliebener Differenz zwischen dem IFRS-Buchwert und dem nominalen Rückzahlungsbetrag überkompensiert.

Zur Finanzierung der vorzeitigen Darlehensrückzahlung wurde bei der DG Hyp Deutsche Hypothekbank 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 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. begrenzt. Der aktuelle Zinssatz von rund 2,5 % p.a. liegt damit mehr als 50% unter dem bisherigen Niveau. Durch diese Verbesserung der Finanzierungsbedingungen werden sich bereits ab dem Jahr 2011 deutliche Ergebnisverbesserungen von rund 1,3 Mio. € p.a. auf Gesellschaftsebene bzw. Fair Value-anteilig von rund 0,6 Mio. € p.a. ergeben.

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 Quartal 2011 gab es keine Änderung an der Risikoeinschätzung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2010.

Der Vorstand rechnet weiterhin fest mit einer Anschlussfinanzierung für die Ende Juni 2011 fälligen Finanzverbindlichkeiten der Fair Value REIT-AG in Höhe von rund 6,5 Mio. € und erwartet daher für die kommenden zwölf Monate keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

Chancen- und Prognosebericht

Das erste Quartal 2011 war ein guter Start in das laufende Geschäftsjahr. Etwa 50 % der in diesem Quartal ausgelaufenen Mietverträge konnten bereits durch Neu- oder Anschlussvermietungen kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der Mietverträge für das im Umbau befindliche Objekt Krefeld würde sich der Fair Value-anteilige Vermietungsstand auf insgesamt 94,1 % erhöhen.

Die erfolgreich umgesetzte vorzeitige Ablösung der Objektfinanzierung im assoziierten Unternehmen BBV 14 legt die Grundlage für Ergebnissteigerungen aus dem Bestandsportfolio gegenüber der Prognose von rund 0,6 Mio. € p. a. bereits ab dem Jahr 2011.

Unter Einbeziehung der etwa 25 % über Plan liegenden Ergebnisse aus dem ersten Quartal erhöht der Vorstand daher die Prognose für das bereinigte Konzernergebnis im Gesamtjahr 2011 von 4,3 Mio. € auf 5,0 Mio. € (0,54 € je Aktie) sowie für das Gesamtjahr 2012 von 5,1 Mio. € auf 5,7 Mio. €, entsprechend 0,61 € je Aktie.

München, den 12. Mai 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.3.2011	31.3.2010
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		4	3
Sachanlagen		6	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3	128.650	128.650
„At equity“ bewertete Beteiligungen	4	50.813	48.551
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		271	269
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		179.744	177.480
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5	–	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.018	1.291
Ertragsteuerforderungen		73	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		657	2.646
Liquide Mittel		13.119	11.975
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		14.867	18.483
Aktiva, gesamt		194.611	195.963
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	6	–4.290	–5.732
Verlustvortrag		–10.685	–12.513
Eigene Anteile		–398	–398
Eigenkapital, gesamt		77.828	74.558
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.196	14.494
Finanzverbindlichkeiten	7	86.511	87.556
Derivative Finanzinstrumente		4.004	5.181
Sonstige Verbindlichkeiten		45	46
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		104.756	107.277
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		185	241
Finanzverbindlichkeiten	7	10.060	11.547
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		998	1.083
Sonstige Verbindlichkeiten		784	1.257
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		12.027	14.128
Passiva, gesamt		194.611	195.963

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Mieterträge		2.576	3.145
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		613	456
Erbbauszinsen		–5	–57
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		–1.237	–911
Nettovermietungsergebnis		1.947	2.633
Allgemeine Verwaltungskosten	8	–515	–528
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		39	–17
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		2.500	2.985
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		–2.574	–3.038
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	5	–74	–53
Bewertungsgewinne		–	–
Bewertungsverluste		–184	–
Bewertungsergebnis	3	–184	–
Betriebsergebnis		1.213	2.035
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	4	1.896	852
Zinserträge		10	10
Zinsaufwendungen	9	–1.153	–1.250
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		1.966	1.647
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–138	–438
Konzernüberschuss		1.828	1.209
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,20	0,13

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Konzernüberschuss	1.828	1.209
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	1.140	–811
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–66	20
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges assoziiierter Unternehmen	368	–189
Sonstiges Ergebnis, gesamt	1.442	–980
Gesamtüberschuss	3.270	229
pro Aktie	0,35	0,02

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	–	–	–	–980	1.209	–	229
Stand am 31. März 2010	9.325.572	47.034	46.167	–6.426	–13.536	–398	72.841
Stand am 1. Januar 2011	9.325.572	47.034	46.167	–5.732	–12.513	–398	74.558
Gesamtüberschuss	–	–	–	1.442	1.828	–	3.270
Stand am 31. März 2011	9.325.572	47.034	46.167	–4.290	–10.685	–398	77.828

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Konzernüberschuss	1.828	1.209
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-2	-
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1	3
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	74	53
Bewertungsergebnis	184	-
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.896	-852
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	2	2
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	138	438
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-502	-
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-37	15
Zwischensumme FFO („funds from operations“)	-210	868
Erhaltene Abstandszahlung	2.000	-
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	273	140
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	-13	-73
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-56	-65
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-85	-203
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	-474	-332
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1.435	335
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-184	-
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	2.426	2.932
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-1	-
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	2.241	2.932
Erwerb eigener Anteile		
Erwerb eigener Anteile	-	-108
Rückzahlung von Finanzschulden	-2.532	-1.197
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.532	-1.305
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel		
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
Liquide Mittel am Ende der Periode	13.119	10.243

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 Kurznamen 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 31. März 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)	71	113	184
Stand am 31. März 2011	51.903	115.485	167.388
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2011	-6.415	-32.139	-38.554
Abwertungen	-71	-113	-184
Stand am 31. März 2011	-6.486	-32.252	-38.738
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2011	45.417	83.233	128.650
Stand am 31. März 2011	45.417	83.233	128.650

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

Die Abwertung von insgesamt T€ 184 resultiert aus der Abschreibung entstandener Umbaukosten bei dem Objekt Norderstedt, Ulzburger Str. 545 + 547 (Fair Value) 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	–	–	–	–1	–1	–	–2
Ergebnisanteile	9	141	8	942	511	285	1.896
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	368	–	368
Stand am 31. März 2011	2.522	7.342	225	13.099	16.066	17.431	56.685
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2011/31. März 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 31. März 2011	2.344	6.692	129	12.030	14.281	15.337	50.813

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€ 2.262 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 1.896 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage i. H. v. insgesamt T€ 368 und der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags i. H. v. T€ 2. 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.

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 31. März 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	28	81	14	12	149	214	498
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5	352	14	169	38	514	1.092
Liquide Mittel	513	1.389	68	2.227	1.239	1.526	6.962
Rückstellungen	-4	-6	-2	-2	-8	-17	-39
Finanzverbindlichkeiten	-906	-8.528	-515	-18.208	-27.080	-22.385	-77.622
Derivative Finanzinstrumente	-	-	-	-1.703	-1.098	-	-2.801
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-37	-42	-6	-32	-169	-179	-465
Sonstige Verbindlichkeiten	-9	-146	-11	-250	-77	-486	-979
Nettovermögen	2.522	7.342	225	13.099	16.066	17.431	56.685

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 31. März 2011								
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	0,00 %	40,27 %	38,89 %	40,45 %	25,16 %	38,37 %	45,11 %	
Mieterträge	—	48	295	22	747	966	711	2.789
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	—	25	30	2	17	74	183	331
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	—	-47	-72	-8	-53	-167	-276	-623
Nettovermietungserträge	—	26	253	16	711	873	618	2.497
Allgemeine Verwaltungskosten	—	-4	-15	-2	-22	-41	-53	-137
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	-1	3	—	—	6	11	19
Betriebsergebnis	—	21	241	14	689	838	576	2.379
Nettozinsaufwand	—	-12	-100	-6	-305	-402	-291	-1.116
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	—	558	75	—	633
Finanzergebnis	—	-12	-100	-6	253	-327	-291	-483
Wirtschaftliches Ergebnis	—	9	141	8	942	511	285	1.896

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen zum 31. März 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	48	48	287	20	745	962	676	2.786
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	19	30	27	3	18	66	152	315
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-28	-40	-75	-7	-44	-257	-258	-709
Nettovermietungserträge	39	38	239	16	719	771	570	2.392
Allgemeine Verwaltungskosten	-2	-4	-15	-1	-21	-36	-51	-130
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	3	-1	-1	-8	2	2	-3
Bewertungsergebnis	—	—	-3	—	—	—	—	-3
Betriebsergebnis	37	37	220	14	690	737	521	2.256
Nettozinsaufwand	-36	-12	-102	-7	-310	-412	-286	-1.165
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	—	-212	-27	—	-239
Finanzergebnis	-36	-12	-102	-7	-522	-439	-286	-1.404
Wirtschaftliches Ergebnis	1	25	118	7	168	298	235	852

¹⁾ Die Beteiligung wurde mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2010 veräußert; die Ergebnisse standen bis 30. September 2010 Fair Value zu.

(5) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.3.2011	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.

(6) 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€ 1.442. Hiervon entfallen T€ 1.140 auf den Konzern, abzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von T€ 66. Ferner enthält diese Rücklage die Veränderung i. H. v. T€ 368 von „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(7) Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 96.571 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 um planmäßige Tilgungen i. H. v. T€ 1.476 und außerplanmäßige Tilgungen i. H. v. T€ 1.056 aufgrund des Objektverkaufs des Tochterunternehmens IC01 vermindert.

(8) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Personalkosten	101	98
Bürokosten	11	12
Reise- und Kfz-Kosten	13	15
Rechnungswesen	38	36
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	42	35
Wertgutachten	33	31
Rechts- und Beratungskosten	59	27
Prüfungskosten	40	45
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	22	21
Fondsverwaltung	55	97
Treuhandgebühren	28	27
Abschreibungen	1	3
Übrige	41	38
Nicht abziehbare Vorsteuer	31	43
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	515	528

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 379 (73,6 %) auf die Fair Value und T€ 136 (26,4 %) auf die Tochterunternehmen.

(9) Zinsaufwand

Nettozinsaufwand		
in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Bewertung derivative Finanzinstrumente	37	–15
Sonstige Zinsaufwendungen	–1.190	–1.235
Zinsaufwand, gesamt	–1.153	–1.250

Der Zinsaufwand enthält einen Ertrag aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 37. Hiervon entfallen T€ 16 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

(10) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–31.3.2011		1.1.–31.3.2010	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	960	672	976	737
Tochterunternehmen	2.229	881	2.625	1.596
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	3.189	1.553	3.601	2.333
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		1.896		852
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–340		–298
Nettozinsaufwand		–1.143		–1.240
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–138		–438
Konzernergebnis		1.828		1.209

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 31. März 2011											
in T€	Direkt-							Tochterunternehmen		Konso-	Konzern
	investitionen	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
Mieterträge		811	43	119	112	442	164	885	1.765	—	2.576
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		149	13	39	64	119	34	195	464	—	613
Segmentumsätze		960	56	158	176	561	198	1.080	2.229	—	3.189
Erbbauszinsen		—	—	—	—	—	—	–5	–5	—	–5
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		–169	–28	–45	–102	–206	–42	–645	–1.068	—	–1.237
Nettovermietungsergebnis		791	28	113	74	355	156	430	1.156	—	1.947
Segmentbezogene Verwaltungskosten		–48	–9	–7	–7	–21	–34	–58	–136	—	–184
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)		—	–1	—	—	—	1	48	48	–9	39
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien		—	–74	—	—	—	—	—	–74	—	–74
Bewertungsergebnis		–71	—	—	—	–113	—	—	–113	—	–184
Segmentergebnis		672	–56	106	67	221	123	420	881	–9	1.544
Zentrale Verwaltungskosten		–331	—	—	—	—	—	—	—	—	–331
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		—	—	—	—	—	—	—	—	1.896	1.896
Übriges Beteiligungsergebnis		647	—	—	—	—	—	—	—	–647	—
Nettozinsaufwand		–594	–35	–47	–34	–135	—	–298	–549	—	–1.143
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		—	—	—	—	—	—	—	—	–138	–138
Konzernüberschuss		394	–91	59	33	86	123	122	332	1.102	1.828

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2010

in T€	Direkt- investitionen	Tochterunternehmen						Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06			
Mieterträge	811	80	119	111	634	209	1.181	2.334	—	3.145
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	165	18	39	45	91	33	65	291	—	456
Segmentumsätze	976	98	158	156	725	242	1.246	2.625	—	3.601
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-57	-57	—	-57
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-189	-32	-54	-89	-133	-54	-360	-722	—	-911
Nettovermietungsergebnis	787	66	104	67	592	188	829	1.846	—	2.633
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-49	-8	-8	-9	-30	-46	-80	-181	—	-230
Sonstige betriebliche Aufwen- dungen und Erträge (im Saldo)	-1	-14	-2	-1	1	—	—	-16	—	-17
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	—	-52	-1	-53	—	-53
Segmentergebnis	737	44	94	57	563	90	748	1.596	—	2.333
Zentrale Verwaltungskosten	-298	—	—	—	—	—	—	—	—	-298
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	—	—	—	—	—	—	—	—	852	852
Nettozinsaufwand	-600	-24	-48	-38	-143	—	-387	-640	—	-1.240
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-438	-438
Konzernüberschuss	-161	20	46	19	420	90	361	956	414	1.209

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 31. März 2011											
in T€	Direkt-							Tochterunternehmen		Konso-	Konzern
	investitionen	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
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	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175	109	49	125	82	32	446	843	—	1.018	
Ertragsteuerforderungen	73	—	—	—	—	—	—	—	—	73	
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	341	8	41	24	88	252	244	657	-70	928	
Liquide Mittel	2.171	266	63	1.792	4.266	1.667	2.894	10.948	—	13.119	
Segmentvermögen	48.187	1.883	5.943	9.281	22.406	8.711	47.457	95.681	-70	143.798	
Anteile an Tochterunternehmen	30.082	—	—	—	—	—	—	—	-30.082	—	
„At equity“ bewertete Beteiligungen	47.050	—	—	—	—	—	—	—	3.763	50.813	
Vermögenswerte, gesamt	125.319	1.883	5.943	9.281	22.406	8.711	47.457	95.681	-26.389	194.611	
Rückstellungen	-123	-9	-8	-6	-9	-14	-16	-62	—	-185	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-229	-144	-17	-101	-162	-19	-326	-769	—	-998	
Sonstige Verbindlichkeiten	-109	-62	-42	-98	-40	-36	-443	-443	1	-829	
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-461	-215	-67	-205	-211	-69	-785	-1.274	1	-2.012	
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.196	-14.196	
Finanzverbindlichkeiten	-38.557	-753	-3.328	-2.504	-21.002	—	-30.487	-58.074	60	-96.571	
Derivative Finanzinstrumente	-3.525	—	—	—	—	—	-479	-479	—	-4.004	
Verbindlichkeiten, gesamt	-42.543	-968	-3.395	-2.709	-21.213	-69	-31.751	-59.827	-14.135	-116.783	
Nettovermögen	82.776	915	2.548	6.572	1.193	8.642	15.706	35.854	-40.524	77.828	

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

(11) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe		
in T€	1.1.–31.3.2011	1.1.–31.3.2010
Forderungen	73	5
Leistungsverbindlichkeiten	-40	-7
Forderungen und Verbindlichkeiten, gesamt	33	-2

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 12. Mai 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 12. Mai 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: 12. Mai 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.