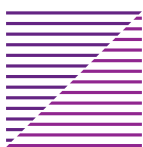




ZWISCHENBERICHT  
1. – 3. Quartal 2010



fair value  
REIT

## ÜBERBLICK

<b>Geschäftsmodell</b>	Direkte und indirekte Investitionen in Gewerbeimmobilien Erster REIT in Deutschland, der Anteile von geschlossenen Immobilienfonds erwirbt gegen Ausgabe von Aktien bzw. gegen Kaufpreiszahlung (sog. UPREIT)
<b>Branchen</b>	Büro, Einzelhandel, Logistik
<b>Region</b>	Deutschland mit Schwerpunkt auf Regionalstandorten
<b>Portfolio</b>	Direktimmobilien und Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds
<b>Immobilien</b>	32 Immobilien (direkt gehaltene Immobilien) 44 Immobilien (indirekt über 13 geschlossene Immobilienfonds)
<b>Marktwert</b>	231,6 Mio. € *)
<b>Potenzialmieten</b>	20,1 Mio. € **)

\*) Anteil Fair Value zum 30. September 2010, basierend auf Marktwerutachten zum 31. Dezember 2009

\*\*\*) Anteil Fair Value zum 30. September 2010

## KENNZAHLEN FAIR VALUE-KONZERN

T€	1. Januar bis 30. September	
	2010	2009
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>		
Mieterträge	8.930	7.707
EBIT	5.324	3.876
Konzernüberschuss	4.080	2.394
Ergebnis je Aktie in €	0,44	0,25
EPRA-Ergebnis	4.108	4.286
EPRA-Ergebnis je Aktie in €	0,44	0,46
Funds from Operations (FFO)	3.112	2.191
FFO je Aktie in €	0,33	0,23

	30. September	31. Dezember
	2010	2009
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>		
Langfristiges Vermögen	186.846	185.393
Kurzfristiges Vermögen	12.153	18.416
Bilanzsumme	198.999	203.809
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	74.632	72.720
Unbewegliches Vermögen	186.458	193.266
Eigenkapital gemäß § 15 REITG (inkl. Anteile vor Minderheitsgesellschaftern)	90.548	88.016
Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG (mind. 45 %)	48,6 %	45,5 %
In Umlauf befindliche Aktien (Stück)	9.325.572	9.347.790
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie (€)	8,00	7,78
EPRA NAV je Aktie (€)	9,17	8,72
Personalstand (inklusive Vorstand)	3	3

# Inhaltsverzeichnis

<b>AN UNSERE AKTIONÄRE</b>	
Brief an die Aktionäre	5
Aktie der Fair Value REIT-AG	6
Porträt der Fair Value REIT-AG	9
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	
Wirtschaftsbericht	16
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	16
i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur	16
ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
II. Angaben zum Immobilienportfolio	18
III. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns sowie Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	20
i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	20
ii. Ertragslage	21
iii. Finanzlage	22
iv. Vermögenslage	22
IV. Bericht zu Geschäften mit nahestehenden Personen	24
Nachtragsbericht	24
Risikobericht	24
Chancen- und Prognosebericht	25
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	
Konzern-Bilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	31
Konzern-Kapitalflussrechnung	32
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzern-Anhang	35
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	47
<b>FINANZIERUNG UND PORTFOLIO</b>	
Finanzverbindlichkeiten im Detail	49
Methodik der Immobilienbewertung	50
Einzelobjektinformationen zum Gesamtportfolio	52
<b>GLOSSAR</b>	56
Impressum	58

# **An unsere Aktionäre**



Frank Schaich

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

im dritten Quartal des laufenden Jahres hat sich die positive Wirtschaftsentwicklung in Deutschland weiter fortgesetzt. Auch der Arbeitsmarkt profitiert inzwischen nachhaltig und die gute Stimmung der Konsumenten generiert eine steigende Binnennachfrage. Das sind gute Rahmenbedingungen für Deutschland, dem derzeitigen Konjunkturmotor Europas, und den deutschen Immobilienmarkt.

Die Vermietungsumsätze im Einzelhandelsbereich blieben in den ersten neun Monaten auf hohem Niveau stabil, während sie im Büro- und Logistikbereich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um jeweils rund 16 % gestiegen sind.

Gleichzeitig gilt der deutsche Immobilienmarkt nationalen wie internationalen Investoren als bevorzugtes und sicheres Anlageziel, was sich in einem um 80 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegenen Transaktionsvolumen widerspiegelt.

Noch sind allerdings Vermietungserfolge keine Selbstläufer. Insofern freut es uns, dass in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 bereits rund 80 % des im Gesamtjahr auslaufenden, Fair Value-anteiligen Mietertragsvolumens durch Neu- und Anschlussvermietungen gehalten werden konnte. Zum Bilanzstichtag lagen zudem der anteilige Gesamtvermietungsstand mit 93,6 % und die Restlaufzeit der Mietverträge mit 6,3 Jahren annähernd auf Vorjahresniveau.

Die finanziellen Kennzahlen des Fair Value-Konzerns haben sich sehr gut und deutlich über unseren Erwartungen entwickelt, was im Wesentlichen mit Kosteneinsparungen zu begründen ist. Dadurch lag der um Marktwertänderungen bereinigte Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis) bereits zum 30. September 2010 mit 4,1 Mio. € annähernd auf dem für das Gesamtjahr 2010 erwarteten Niveau.

Parallel dazu konnten wir die Finanzverbindlichkeiten im Konzern um rund 8 Mio. € (davon 5 Mio. € durch Sondertilgungen nach Objektveräußerungen) auf 99 Mio. € reduzieren sowie die Liquidität um 2 Mio. € auf 10 Mio. € erhöhen. Die REIT-Eigenkapitalquote konnten wir zudem auf rund 49 % des unbeweglichen Vermögens verbessern.

Angesichts der bereits erreichten Ergebnisse haben wir für das Gesamtjahr 2010 die Prognose für das bereinigte IFRS-Konzernergebnis vor Marktwertänderungen (EPRA-Ergebnis) von 4,2 Mio. € auf 5,1 Mio. € bzw. 0,55 € je Aktie angehoben. Die Prognose für die „Funds from operations“ (FFO) haben wir von 2,7 Mio. € im gleichen Zeitraum auf 3,3 Mio. € bzw. 0,35 € je Aktie erhöht.

Auch die Entwicklung im Einzelabschluss nach HGB verläuft nach unseren Planungen, sodass wir für das Geschäftsjahr 2010 mit einer Dividende von 0,10 € je Aktie rechnen. Diese Erwartung setzt voraus, dass außerordentliche Teilwertabschreibungen auf Immobilien und Beteiligungen der Marktentwicklung entsprechend ausbleiben.

Unseren Aktionären und Partnern danken wir für ihr Vertrauen.

Ihr

Frank Schaich  
Vorstand

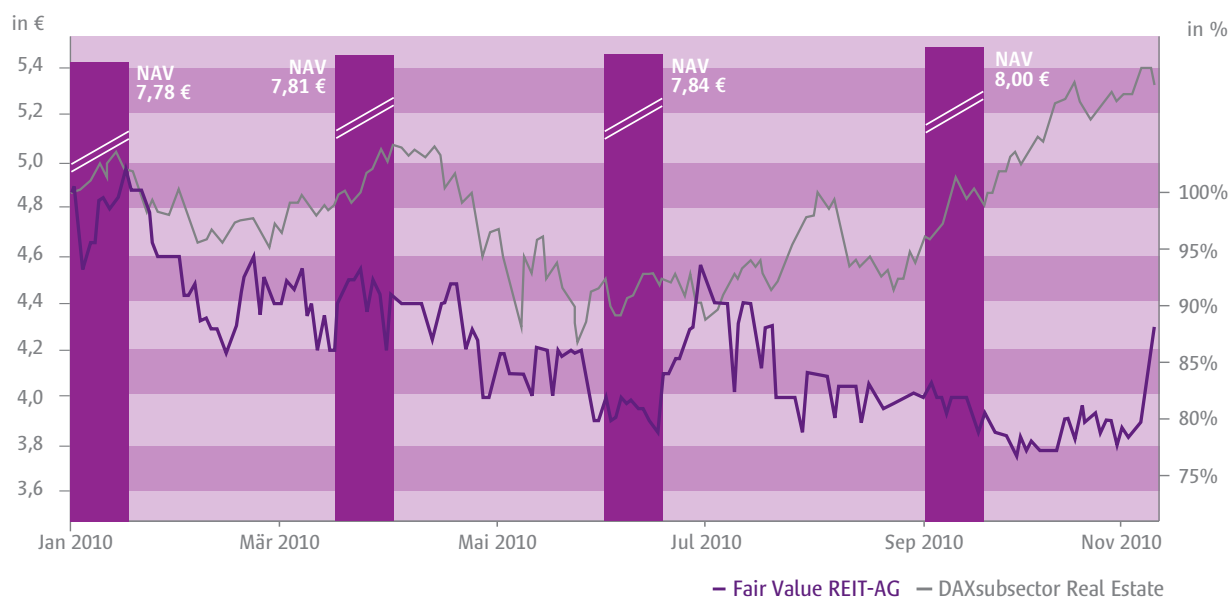
# Aktie der Fair Value

## I. STAMMDATEN

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882
davon am 30. Juni 2010 in Umlauf	9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 2010	4,98/3,83 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. September 2010	35,7 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA
	Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	DZ-Bank
Indizes	DAXsubsector Real Estate-Index DAXsubsector All Real Estate-Index RX REIT-Index

## II. AKTIENCHART

Aktienchart und bilanzieller NAV der Fair Value REIT-AG vs. DAX Subsector Real Estate  
(1. Januar 2010 – 9. November 2010)



Vergleich der Fair Value REIT-AG mit dem DAXsubsector Real Estate-Index (ISIN DE0007203820, WKN 720382, I2VB), derzeit bestehend aus 18 Werten einschließlich der Fair Value REIT-AG (Quelle: Deutsche Börse AG).

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG\*



Free Float	41,42 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %	} 30,45 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	7,44 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	7,44 %	
IC Immobilien Holding AG	9,39 %	} 18,07 %
IC Immobilien Service GmbH	6,34 %	
IC Fonds GmbH	2,34 %	
IFB Beteiligungen AG i. L.	5,44 %	
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %	
Eigene Aktien	0,86 %	

### III. ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTES UND DER FAIR VALUE-AKTIE

Die internationalen Aktienmärkte erholten sich in den ersten neun Monaten 2010 deutlich. Nach dem Jahrestief des deutschen Leitindex DAX mit 5.434 Punkten Mitte des ersten Quartals zeichnete sich trotz Diskussionen über Staatsschulden und stärkerer Bankenregulierung zunächst eine Verbesserung der Situation auf den Aktienmärkten ab. Die weiterhin expansive Geldpolitik der Zentralbanken, robuste Unternehmenszahlen und eine Erholung der Konjunkturdaten führten den deutschen Aktienindex DAX Mitte April auf das höchste Niveau der letzten anderthalb Jahre mit 6.332 Punkten. Im zweiten Quartal führten die drohenden Staatspleiten von Griechenland und Irland,

drastische Sparpakete mehrerer Euroländer, schwächere US-Konjunkturdaten zur Sorge an den Kapitalmärkten, dass sich das weltweite Wachstum vermindern könnte. Dies führte im Verlauf des zweiten und dritten Quartals zu Gewinnmitnahmen, wodurch der deutsche Aktienindex von Ende April bis Anfang September stark volatil war. Nach dieser Konsolidierungsphase kehrte das Vertrauen der Investoren jedoch zurück, so dass der DAX gegen Ende Oktober 2010 den bisherigen Jahreshöchststand von 6.639 Punkten erreichte. Damit befindet sich der DAX wieder auf einem ähnlichem Niveau wie vor der Finanzkrise.

Insgesamt hat sich die Aktie der Fair Value REIT-AG in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 nicht im Einklang mit und deutlich unter dem Benchmark des DAXsubsector Real Estate entwickelt. Von der einsetzenden Markterholung seit März 2010 konnte das Papier nicht partizipieren. Nach dem Jahreshöchststand am 18. Januar bei 4,98 € entwickelte sich die Aktie volatil mit einem Abwärtstrend bis auf einen Wert von 3,85 € zur Mitte des Monats Juni. Bis zum 30. Juni stieg der Kurs stark auf 4,56 €, worauf er jedoch wieder an Fahrt verlor und sich von Mitte Juli bis Mitte September bei einem Wert um 4,00 € konsolidierte. Am Bilanzstichtag, den 30. September 2010, notierte die Aktie bei 3,83 EUR, damit wies das Unternehmen an diesem Tag eine Marktkapitalisierung von 35,7 Mio. € auf.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen an 192 Handelstagen insgesamt 652.142 Aktien der Fair-Value REIT-AG gehandelt. Dieser Handelsumsatz entspricht einer Steigerung um 42% gegenüber dem Vorjahresumsatz von 458.486 Stück. Daraus resultierte ein Handelsvolumen von 2,7 Mio. € (Vorjahr 1,6 Mio. €), was einem Durchschnittskurs von 4,16 € je Aktie (Vorjahr 3,60 €) entspricht. Der durchschnittliche Tagesumsatz lag somit bei 3.397 Stück bzw. 14.100 € (Vorjahr 2.400 Stück bzw. 8.630 €).

\*) Gemäß § 26 WpHG Abs. 1 sind die Stimmrechte der H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG, der H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG, der H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG sowie der H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG mit insgesamt 30,45% der UniCredito Italiano S.p.A., Mailand, Italien zuzurechnen. Ferner sind gemäß § 26 WpHG Abs. 1 die Stimmrechte der IC Immobilien Holding AG, der IC Immobilien Service GmbH sowie der IC Fonds GmbH mit insgesamt 18,07% der IC Immobilien Holding AG, Unterschleißheim, Deutschland zuzurechnen. Die Bestimmungen des REIT-Gesetzes sind von diesen Zurechnungen unberührt.

#### IV. INVESTOR RELATIONS

Die Fair Value REIT-AG hat sich die umfassende und nachvollziehbare Information aller Stakeholder zum Ziel gesetzt. Ein besonderes Anliegen der Gesellschaft ist die größtmögliche Transparenz und Glaubwürdigkeit der Unternehmenskommunikation. Aus diesem Grund liefert die Fair Value im Rahmen ihrer Finanzberichterstattung regelmäßig ausführliche Einblicke in die Geschäftsentwicklung der Beteiligungen sowie detaillierte Zusatzinformationen zum Immobilienportfolio und zu den Finanzverbindlichkeiten im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen.

Auf diesem Weg soll aktuellen und potenziellen neuen Aktionären die Möglichkeit zur Bildung einer möglichst differenzierten Einschätzung über die Geschäftsentwicklung und die Equity Story des Unternehmens gegeben werden.

Darüber hinaus befindet sich die Fair Value REIT-AG kontinuierlich im Dialog mit dem Kapitalmarkt. Mit Analysten, Investoren und Fachpresse ist der Vorstand in fortlaufendem Kontakt. So nimmt die Gesellschaft regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil und stellt die Equity Story und die Geschäftsergebnisse auf Roadshows im In- und Ausland interessierten Investoren vor.

Derzeit wird das Unternehmen von zwei Analysehäusern beobachtet (DZ-Bank und Independent Research). Die Gesellschaft strebt an, die Research-Abdeckung sukzessive weiter zu erhöhen.

Weitere Informationen zur Aktie stehen auch auf der Website [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) unter der Rubrik Investor Relations zur Verfügung.

#### V. FINANZKALENDER

22. November 2010	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
22. Februar 2011	Präsentation, 6. DVFA Immobilien-Konferenz, Frankfurt am Main
31. März 2011	Geschäftsbericht 2010
31. März 2011	Bilanzpressekonferenz, Frankfurt am Main
12. Mai 2011	Zwischenbericht 1. Quartal 2011
31. Mai 2011	Jahreshauptversammlung, München
11. August 2011	Halbjahresbericht 2011
Oktober 2011	Präsentation, 11. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
15. November 2011	Zwischenbericht 1. - 3. Quartal 2011



# Porträt der Fair Value REIT-AG

## IMMOBILIEN-PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Der Erwerb und die Bewirtschaftung von deutschen Gewerbeimmobilien sind die Kernkompetenzen der Fair Value REIT-AG. Die Gesellschaft erwirbt Immobilien sowohl direkt als auch über die Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, insbesondere an geschlossenen Immobilienfonds.

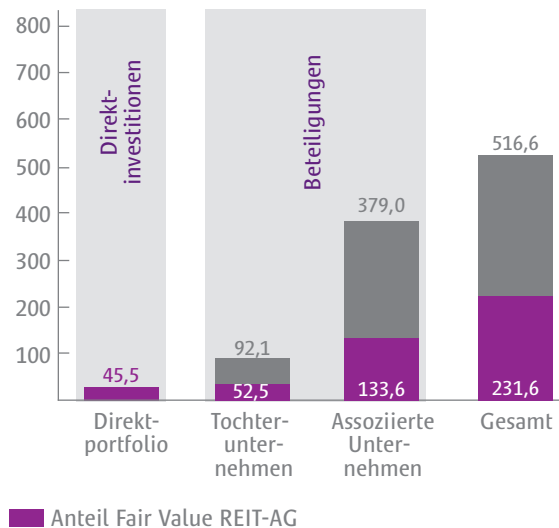
Derzeit besteht das Gesamtportfolio aus 76 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 444.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 43.000 m<sup>2</sup> auf 32 im Direktbesitz gehaltene Immobilien. Über sechs Tochterunternehmen ist die Gesellschaft mehrheitlich an weiteren 20 Immobilien beteiligt, die eine Mietfläche von insgesamt rund 122.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Weitere rund 279.000 m<sup>2</sup> entfallen auf 24 Immobilien im Besitz von sieben Assoziierten Unternehmen, an denen die Fair Value REIT-AG zum 30. September 2010 Anteile von rund 25 % bis 45 % hält.

Bereits im Jahr 2009 wurden durch Tochterunternehmen vier Immobilien veräußert, wobei für zwei Objekte\* bereits im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt war. Für die beiden anderen Objekte\*\* erfolgte der Übergang im Laufe des zweiten Quartals, so dass der Objektbestand im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um vier Objekte gesunken ist.

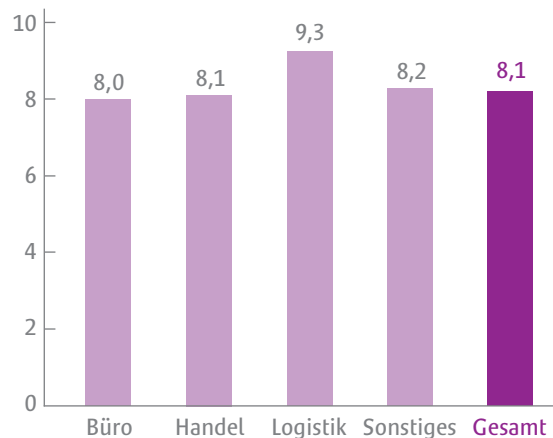
Zum 31. Dezember 2009 wurde der Marktwert der Objekte des aktuellen Gesamtportfolios auf Basis von Einzelwertgutachten mit 516,6 Mio. € ermittelt. Der durchgerechnete Anteil der Fair Value REIT-AG an diesem Portfolio summierte sich am 30. September 2010 auf 231,6 Mio. €.

Bei einer anteiligen Vertragsmiete von aktuell jährlich rd. 18,9 Mio. € generiert das Portfolio damit

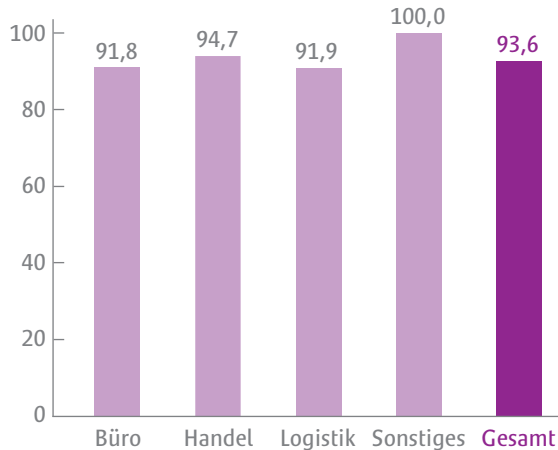
Marktwert des Immobilienportfolios zum 30. September 2010 (basierend auf ermittelten Marktwerten zum 31. Dezember 2009, in Mio. €)



Vertragsmietrendite in % auf anteilige Marktwerte



Vermietungsstand in % der anteiligen Potenzialmieten



\* Aachen (BBV 03) und Seligenstadt (BBV 06)

\*\* Hamm und Passau (beide BBV 06)

eine attraktive Mietrendite vor Kosten von 8,1 % der aufsummierten Marktwerte. Bei Vollvermietung kann eine Potenzialmietrendite von 8,7 % der anteiligen Marktwerte vor Kosten erreicht werden. Gleichzeitig wird durch einen ertragsbezogenen Vermietungsstand von 93,6 % (Vj. 95,1 %) der anteiligen Potenzialmiete und eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6,3 Jahren (Vj. 6,6 Jahre) eine hohe Planbarkeit und Nachhaltigkeit der Mieterträge erreicht.

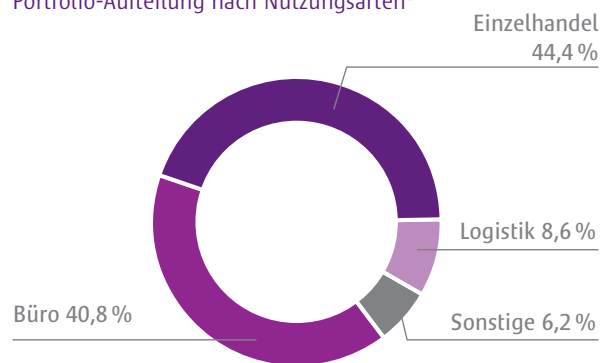
Mit ihrem generalistischen Ansatz ist die Gesellschaft vergleichsweise unabhängig von der Entwicklung einzelner Wirtschaftsbereiche. So werden derzeit rund 44 % der Potenzialmieten im Bereich Einzelhandel erwirtschaftet, weitere 41 % entfallen auf Büroimmobilien. Aus der Vermietung von Logistik-Objekten stammen rund 9 % und Sonstige Immobilien tragen rund 6 % zur Potenzialmiete bei.

Die Fair Value REIT-AG kann zudem auf eine von hoher Bonität gekennzeichnete Mieterstruktur verweisen. Die zehn größten Mieter stehen für rund 61 % der anteiligen Vertragsmieten. Größter Einzelmietler ist mit einem Anteil von rund 15% die Sparkasse Südholstein. Zu den zehn größten Mietern gehö-

#### Die zehn größten Mieter in % der anteiligen Vertragsmieten

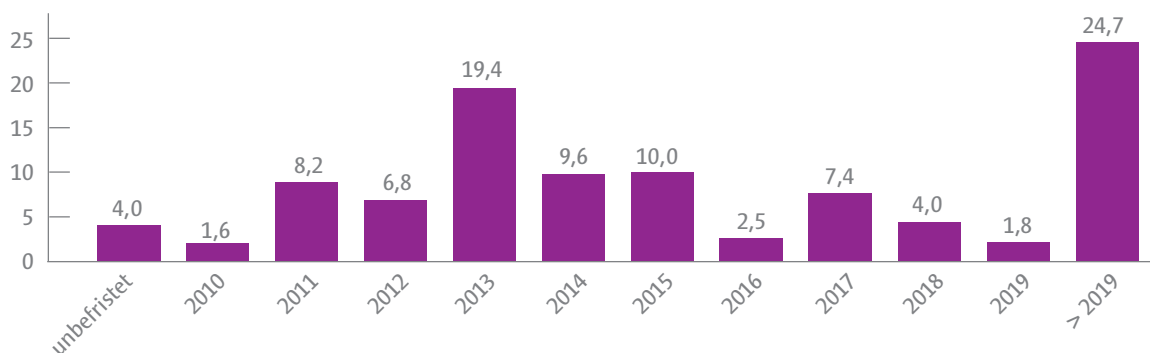
	30.09.2010
Sparkasse Südholstein	14,9 %
Metro Group	10,1 %
Edeka Konzern	9,8 %
BBV Holding AG	5,8 %
Kaufland Gruppe	5,1 %
Schweizerhof Hotel	4,8 %
HPI Germany	3,1 %
ABB Grundbesitz GmbH	3,1 %
comdirect bank AG	2,3 %
REWE Group	2,0 %
Sonstige	39,0 %
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>

#### Portfolio-Aufteilung nach Nutzungsarten\*



\* nach Potenzialmieten

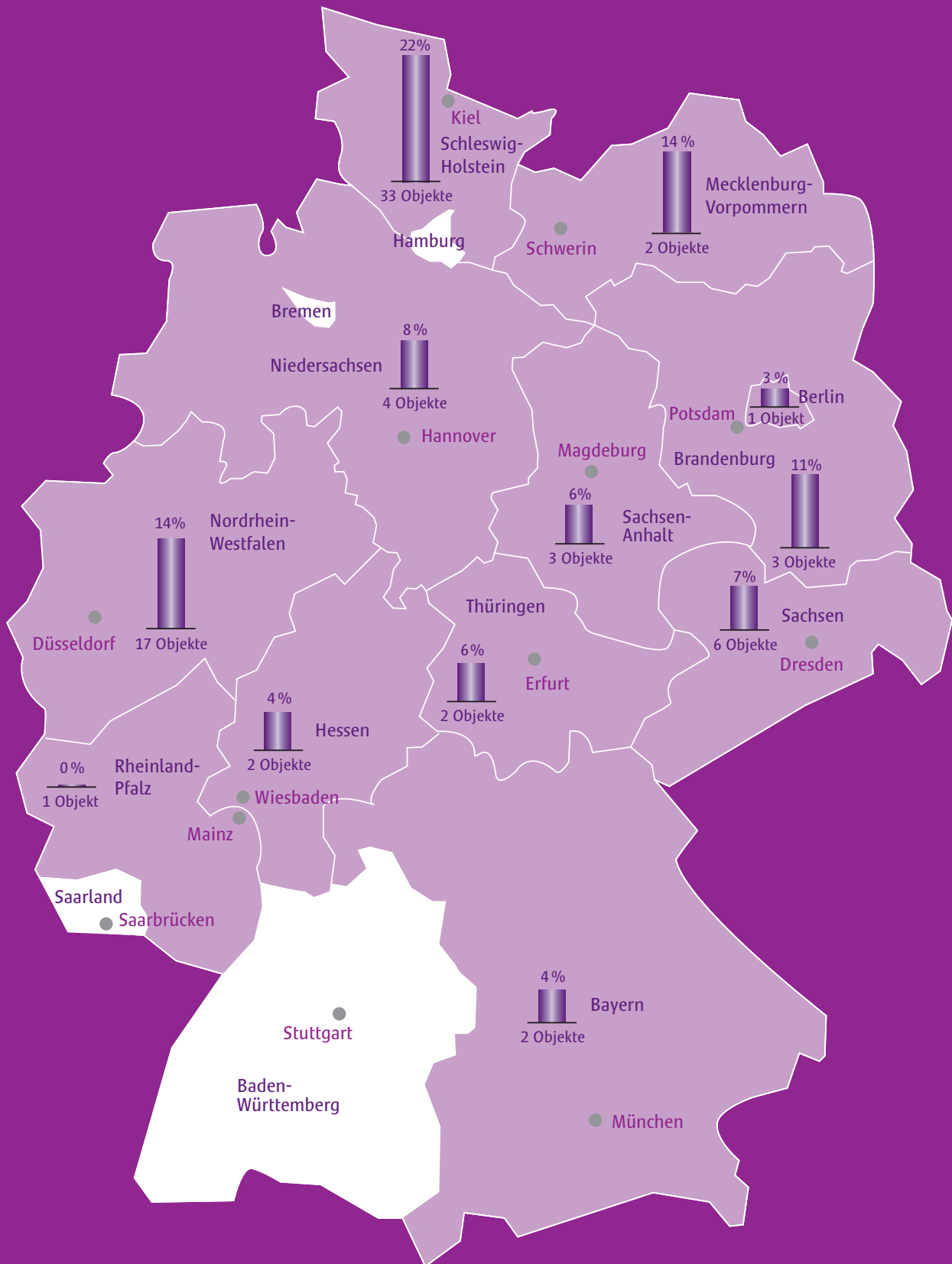
#### Restlaufzeitverteilung zum 30. September 2010 in % der Vertragsmieten (Fair Value anteilig)\*



\* gerundet

# Regionale Portfolioverteilung

(in % der Fair Value-anteiligen Marktwerte zum 30. September 2010)

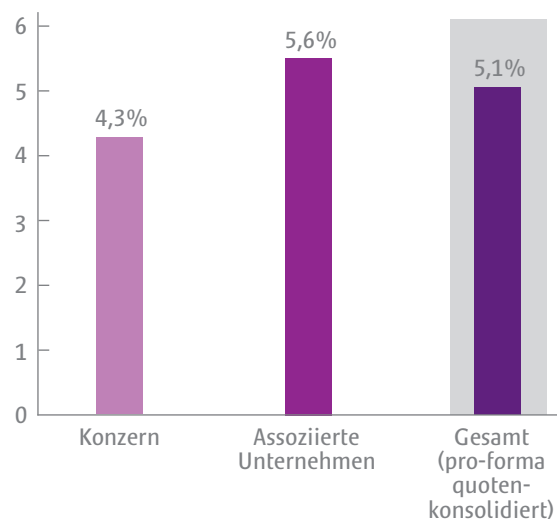


ren ferner stabile Einzelhandelsunternehmen wie die Metro Group, der Edeka Konzern, die Kaufland Gruppe und die REWE Group mit insgesamt rund 27% der anteiligen Vertragsmieten. Durch die breite Verteilung der Mieterstruktur wird damit die in der Investitionsstrategie der Fair Value REIT-AG bereits angelegte Risikodiversifizierung weiter verstärkt.

## FINANZIERUNG

Die Finanzverbindlichkeiten im Konzern (Konzernmutter und Tochterunternehmen) in Höhe von insgesamt rund 99,9 Mio. € sind zu 72 % durch Festkredite bzw. durch Zinssicherungsgeschäfte unterlegt. Für 28 % der Finanzverbindlichkeiten im Konzern bestanden variable Kredite. Insgesamt belief sich der gewogene durchschnittliche Zinssatz im Konzern zum 30. September 2010 auf 4,3 % p. a. Die durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Konditionsvereinbarungen betrug 3,6 Jahre, die Restlaufzeitverteilung ist aus umseitiger Grafik nachvollziehbar.

Gewogener Ø Zinssatz



Die Finanzverbindlichkeiten der Assoziierten Unternehmen summierten sich am 30. September 2010 auf 229 Mio. € (hiervon entfielen auf den Anteil der Fair Value rund 80,7 Mio. €). Die aktuellen Konditionsvereinbarungen haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 3,4 Jahren. Für rund 50 % der Finanzverbindlichkeiten in den Assoziierten Unternehmen bestehen Festkredite, die andere Hälfte basiert auf variablen Krediten. Da diese Darlehen mit Zinssicherungsgeschäften ausgestattet sind, handelt es sich dabei im Ergebnis ebenfalls um Festzinskredite. Der gewogene durchschnittliche Zinssatz betrug zum Bilanzstichtag 5,6 % p. a. in den Assoziierten Unternehmen.

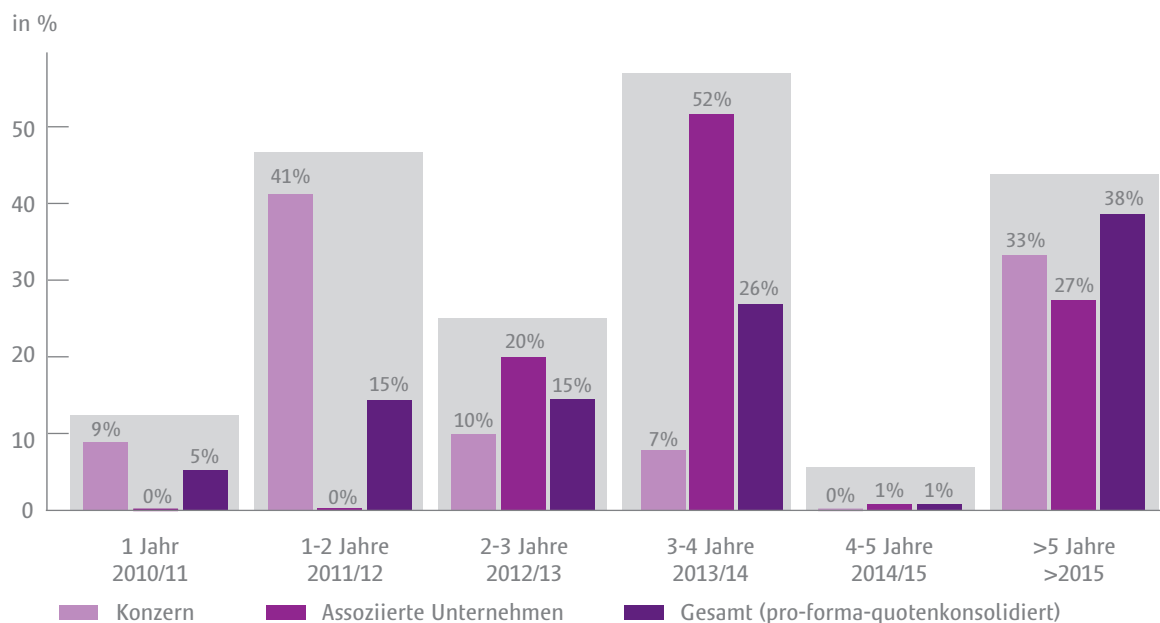
Unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten der Fair Value REIT-AG an den einzelnen Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen belief sich der gewogene durchschnittliche Zinssatz pro-forma-quotenkonsolidiert auf 5,1% p.a. bei einer Restlaufzeit von 3,8 Jahren.

Eine detaillierte Aufstellung über die einzelnen Buchwerte der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2010 nach IFRS (einschließlich einer Zuordnung zu den jeweiligen Gesellschaften)

sowie Informationen über die Einhaltung etwaiger Vorgaben zur Beleihungshöhe und zum Kapitaldienstdeckungsgrad ist im Kapitel „Finanzierung und Portfolio“ wiedergegeben.

In Verbindung mit ihrer komfortablen Liquiditätssituation sowie der gesetzlich vorgeschriebenen hohen Eigenkapitalausstattung erzielt der Fair Value Konzern damit für ihre getätigten Investitionen ein hohes Maß an finanzieller Solidität.

#### Restlaufzeit bis zur Neukonditionierung







zu vermieten  
Bürofläche  
(0 52 42) 57 80 71  
www.lg-brun.de  
Brunsimmobiliën



**NKD**



**NKD**  
schön, günstig.  
www.nkd.com





# Konzern-Zwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### I. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

#### *i. Überblick über die Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur*

Die Fair Value REIT-AG (im Folgenden auch Fair Value) fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkte der Bestandshaltung und Investitionstätigkeit sind derzeit Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren.

Die Besonderheit des Geschäftsmodells der Fair Value REIT-AG liegt in der Kombination von Direktinvestitionen in Immobilien und dem Erwerb von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften. Der Erwerb dieser Beteiligungen kann im Wege der Sacheinlage, also durch Tausch gegen Aktien der Fair Value, aber auch über Erwerb gegen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Im Direktbesitz hält das Unternehmen ein Portfolio von 32 Gewerbeimmobilien, die überwiegend als Bankfilialen durch die Sparkasse Südholstein genutzt werden. Die vermietbare Fläche dieser Objekte summiert sich auf rund 43.000 m<sup>2</sup>. Auf Basis von Einzelwertgutachten wurde der Marktwert des „Sparkassenportfolios“ zum 31. Dezember 2009 mit insgesamt rund 45,5 Mio. € ermittelt (Vorjahreswert 47,3 Mio. €).

Ferner ist das Unternehmen an insgesamt 13 geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Dabei handelt es sich um sechs Tochterunternehmen und um sieben Assoziierte Unternehmen. Bei den Assoziierten Unternehmen liegt der Anteilsbesitz unter 50%.

Die Tochterunternehmen halten nach dem im ersten Halbjahr 2010 vollzogenen Verkauf von vier Immobilien insgesamt 20 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 122.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von 92,1 Mio. (Vorjahreswert „like for like“ 97,5 Mio. €).

Die Assoziierten Unternehmen halten insgesamt 24 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 279.000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von 379,0 Mio. € (Vorjahreswert 392,0 Mio. €).

Zum 30. September 2010 war das anteilige Gesamtportfolio aus Direktbesitz und Beteiligungen ertragsbezogen zu 93,6 % (Vorjahr 95,1 %) der Potenzialmiete von 20,1 Mio. € (Vorjahr „like for like“ 20,4 Mio. €) vermietet. Dabei setzt sich die Potenzialmiete aus der Summe aus Vertragsmieten und Marktmieten für Leerstandsflächen zusammen.

Die Fair Value REIT-AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet, der über jahrelange Kapitalmarkterfahrung sowie Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Gewerbeimmobilien sowie Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds verfügt. Schwerpunkt der drei Mitarbeiter (einschließlich Vorstand) sind die strategische Steuerung des Konzerns, das Risikomanagement und der Bereich Investor Relations.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Wesentliche Teile des Rechnungswesens und der Immobilienbewirtschaftung sind über Dienstleistungsverträge ausgelagert an die IC Immobilien Service GmbH, ein Unternehmen der IC Immobilien Gruppe mit Sitz in Unterschleißheim bei München. Mit ihren rund 190 Mitarbeitern betreut die Unternehmensgruppe ein Investitionsvolumen von rund 7,8 Mrd. € für private und institutionelle Investoren.

#### *ii. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

##### *Makroökonomisches Umfeld*

Der wirtschaftliche Aufschwung setzt sich in Deutschland fort, wenn auch wie erwartet in einem gemäßigterem Tempo als zur Jahresmitte. Allerdings



hat die Erholung an Breite gewonnen und wird nicht mehr nur von einem Anstieg der Exporte und Lagerinvestitionen getragen. Vielmehr ist auch die Binnennachfrage angesprungen, was nicht zuletzt auf die verbesserte Lage am Arbeitsmarkt und die guten Beschäftigungsaussichten zurückzuführen ist. Für das laufende Geschäftsjahr prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute daher eine Zunahme des realen Bruttoinlandsproduktes um 3,7 %. Auch hat der IWF erneut seine Prognose für das Wirtschaftswachstum in Deutschland für das Jahr 2010 erhöht, zuletzt von 1,9 % auf nunmehr 3,3 %. Auf europäischer Ebene wirkt sich die Schuldenkrise einiger EU-Mitglieder jedoch auch im dritten Quartal 2010 nach Einschätzungen von Wirtschaftsexperten noch negativ auf die wirtschaftliche Leistungskraft Europas aus.

Der Preisauftrieb hat sich im September 2010 wieder etwas verstärkt. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im September 2010 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,3 % gestiegen. Prägend hierfür war nach wie vor die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln und Energieprodukten. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank blieb im Berichtszeitraum unverändert bei 1,0 %.

Die gute konjunkturelle Entwicklung schlägt sich spürbar im Arbeitsmarkt nieder. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es beachtliche Rückgänge bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung. Ende des dritten Quartals waren rd. 3,0 Mio. (Vj. 3,4 Mio.) Menschen oder 7,2 % (Vj. 8,0 %) aller zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. Nach wie vor entlastet zwar Kurzarbeit den Arbeitsmarkt, erreicht mittlerweile aber nur noch ein Fünftel des Höhepunktes vom Mai 2009.

*Quellen:*

Bundesagentur für Arbeit, Destatis - Statistisches Bundesamt Deutschland, DIW, ifo Institut. Institut der deutschen Wirtschaft, IWF Internationaler Währungsfonds

## *Immobilienmarkt in Deutschland*

### **Der Vermietungsmarkt**

#### *Büroflächen*

Langsam nimmt auch an den Vermietungsmärkten die Dynamik zu. Anmietungsentscheidungen werden zwar noch immer zögerlich getroffen, dennoch steigt aufgrund der verbesserten Wirtschaftslage die Bereitschaft zu kostenintensiven Umzügen. In den sechs Bürozentren\* konnte von Januar bis September 2010 ein Vermietungsumsatz von rd. 1,9 Mio. m<sup>2</sup> registriert werden. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Steigerung von rd. 17 %. Dabei fallen die Ergebnisse regional weiterhin sehr unterschiedlich aus und werden teilweise auch durch einzelne Großanmietungen geprägt.

In den sechs Bürozentren standen Ende September rd. 8,3 Mio. m<sup>2</sup> oder 10,3 % aller Büroflächen leer, während dieser Wert im Vorjahr noch bei rd. 7,6 Mio. m<sup>2</sup> oder 9,5 % gelegen hatte. Neben den eher auf Flächentausch als Expansion ausgerichteten Neuvermietungen sind es die Neubaufertigstellungen, die zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

#### *Einzelhandelsflächen*

Der Einzelhandelsmarkt verzeichnete eine stabile Entwicklung zu Beginn des Geschäftsjahres. Diese positive Tendenz setzte sich in einer weiteren Verbesserung des Konsumklimas im Laufe des Jahres fort. Vor allem die gut positionierten Handelskonzepte und Haupteinzelhandelslagen profitieren von dieser Entwicklung.

#### *Logistikflächen*

Die konjunkturelle Entwicklung der Logistikwirtschaft ist nach wie vor aufwärts gerichtet. Die Lagebeurteilung hat weiter an die bislang vorausseilend optimistischen Erwartungen anschließen können. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch im Markt für

Lager- und Logistikflächen wider. Insgesamt konnten in den ersten neun Monaten rd. 3,2 Mio. m<sup>2</sup> vermietet oder an Eigennutzer verkauft werden. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 16 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig waren Flächen in einer Größenordnung ab 5.000 m<sup>2</sup> besonders gefragt. In den fünf großen Ballungsräumen\*\* entfielen 62 % des Gesamtumsatzes auf Flächen dieser Kategorie.

### Der Investmentmarkt

Deutschland ist der Konjunkturmotor Europas, präsentiert eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und generiert eine steigende Binnen- nachfrage. Vor diesem Hintergrund gilt der deutsche Immobilienmarkt bei nationalen wie internationalen Investoren als vergleichsweise sicheres Anlageziel. Dies führte bei einer gleichzeitigen Zunahme der Portfoliotransaktionen zu einem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen von rd. 13,1 Mrd. € in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 7,1 Mrd. € entspricht dies einer Steigerung von über 80 %. Da sich die Investoren vor allem auf risikoarme Core- Objekte fokussieren, sind teilweise schon wieder steigende Kaufpreise zu beobachten, vor allem im Bereich großflächiger Einzelhandelsimmobilien.

*Quelle: Jones Lang LaSalle, BVL/ifw, CB Richards Ellis  
\* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart  
\*\* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main (inkl. Wiesbaden und Mainz), Hamburg, München*

## II. ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des Fair Value-Konzerns befindet sich teilweise in direktem Eigentum des Mutterunternehmens und wird teilweise durch Tochterunternehmen (Beteiligungsquote über 50 %) gehalten. Durch die Vollkonsolidierung der Tochterpersonengesellschaften ergeben sich den Minderheitsgesellschaftern zustehende Anteile am

Nettovermögen, die nach IFRS-Rechnungslegung im Fremdkapital des Fair Value-Konzerns ausgewiesen werden.

Ferner werden in das Immobilienportfolio auch die Immobilien im Besitz der Assoziierten Unternehmen (Beteiligungsquote unter 50 %) einbezogen. Die Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen werden „at equity“ bewertet. Das bedeutet, dass lediglich das auf die Fair Value REIT-AG entfallende, anteilige Nettovermögen auf der Aktivseite der Bilanz erscheint. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das anteilige, laufende Ergebnis der Assoziierten Unternehmen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle informiert über die dem Konzern und den Assoziierten Unternehmen zuzurechnenden Immobilien. In den rechten Spalten werden die Mieten und Marktwerte unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG zum 30. September 2010 dargestellt.

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich bei einer quotalen, auf das Mutterunternehmen Fair Value REIT-AG bezogenen Betrachtungsweise gegenüber dem Vorjahr von 95,1 % auf 93,6% leicht reduziert. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug am Bilanzstichtag insgesamt 6,3 Jahre nach 6,6 Jahren im Vorjahr.

Das Fair Value-anteilige Portfolio erzielt bei einer annähernd bundesweiten Verteilung der Immobilien rund 44 % der Potenzialmieten (entspricht den bei Vollvermietung erzielbaren Mieten) mit Einzelhandelsimmobilien. Weitere 41 % entfallen auf Büroimmobilien, während Logistik-Immobilien 9 % und sonstige Immobilien rund 6 % beisteuern.

Kurzname	Direktinvestitionen und Beteiligungen	Grundstücksfläche <sup>0)</sup>	Gesamtmietfläche <sup>0)</sup>	Annualisierte Vertragsmiete zum 30.09.2010	Marktwert 31.12.2009 <sup>0),1)</sup>	Anteil Fair Value REIT-AG				
						Beteiligungsquote zum 30.09.2010	Annualisierte Vertragsmiete zum 30.09.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2009 <sup>1),2)</sup>	Vermietungsstand 30.09.2010 <sup>3),5)</sup>	Ø Restlaufzeit der Mietverträge 30.09.2010 <sup>4),5)</sup>
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]
<b>Direktbesitz</b>										
	"Sparkassen-Portfolio"	58.624	42.948	3.232	45.527	100,00	3.232	45.527	98,2	11,4
	<b>Summe Direktbesitz</b>	<b>58.624</b>	<b>42.948</b>	<b>3.232</b>	<b>45.527</b>	<b>100,00</b>	<b>3.232</b>	<b>45.527</b>	<b>98,2</b>	<b>11,4</b>
<b>Tochterunternehmen</b>										
IC 07	IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG <sup>6)</sup>	5.324	9.731	450	7.110	75,73	341	5.385	64,8	1,8
IC 03	IC Fonds & Co. Forum Neuss KG	19.428	12.064	436	7.320	71,58	312	5.240	69,1	1,8
IC 01	IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG	7.019	3.375	295	4.340	55,79	165	2.421	87,2	10,2
BBV 06	BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG	87.683	61.776	3.729	45.090	55,55	2.071	25.047	88,8	3,7
BBV 03	BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG	25.172	12.781	696	6.820	53,79	374	3.669	97,8	1,9
IC 13	IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG	22.357	21.835	2.349	21.380	50,04	1.175	10.698	87,6	4,1
	<b>Summe Tochterunternehmen</b>	<b>166.983</b>	<b>121.562</b>	<b>7.954</b>	<b>92.060</b>		<b>4.438</b>	<b>52.459</b>	<b>85,0</b>	<b>3,6</b>
	<b>Summe Konzern</b>	<b>225.607</b>	<b>164.510</b>	<b>11.186</b>	<b>137.587</b>		<b>7.670</b>	<b>97.986</b>	<b>90,1</b>	<b>6,9</b>
<b>Assoziierte Unternehmen</b>										
BBV 14	BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG	16.196	38.022	6.047	83.920	45,11	2.728	37.856	95,4	4,8
IC 12	IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG	4.226	8.380	500	7.340	40,22	201	2.952	81,3	2,9
BBV 02	BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR	6.350	2.770	220	1.650	39,68	87	655	100,0	1,8
IC 15	IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG	21.335	33.080	2.977	35.110	38,37	1.142	13.472	98,8	8,5
BBV 10	BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG	177.231	96.203	10.199	117.240	38,37	3.913	44.981	94,2	4,4
IC 10	IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG	11.203	9.986	699	8.940	26,14	183	2.337	94,5	1,9
BBV 09	BBV Immobilien-Fonds Nr. 9 GmbH & Co. KG	114.912	90.728	11.718	124.800	25,11	2.943	31.343	100,0	8,3
	<b>Summe Assoziierte Unternehmen</b>	<b>351.453</b>	<b>279.168</b>	<b>32.361</b>	<b>379.000</b>		<b>11.197</b>	<b>133.595</b>	<b>96,2</b>	<b>5,8</b>
	<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>						<b>18.868</b>	<b>231.581</b>	<b>93,6</b>	<b>6,3</b>

**Erläuterungen**

<sup>0)</sup> Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

<sup>1)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31.12.2009

<sup>2)</sup> Fair Value-anteilige Marktwerte auf Basis der Beteiligungsquoten; der IC 15 hält an der Objektgesellschaft Chemnitz-Passage KG zwar nur 94,2%; aufgrund des negativen Eigenkapitals auf Ebene der Objektgesellschaft ist das Objekt zu 100% der IC 15 zuzurechnen.

<sup>3)</sup> Kontrahierte Mieten / (kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten)

<sup>4)</sup> Ertragsgewicht

<sup>5)</sup> (Teil-)Summen zu Vermietungsstand und durchschnittlicher Restlaufzeit mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

### **III. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS SOWIE ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**

#### *i. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns*

In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres entwickelte sich das operative Geschäft erfreulich positiv. Bis zum 30. September konnten bereits rund 80 % des im Jahr 2010 auslaufenden, Fair Value-anteiligen Mietertragsvolumens durch Neu- bzw. Anschlussvermietungen verlängert werden. Für die restlichen 20 % werden im Laufe des vierten Quartals die entsprechenden Verhandlungen geführt. Die Fair Value-anteilige Vermietungsquote von 93,6 % liegt geringfügig unter dem Vorjahresniveau von 95,1 %, allerdings konnte die Restlaufzeit der Mietverträge durch die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten nach 6,6 Jahren im Vorjahr mit 6,3 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Dementsprechend stabil waren auch die Umsatzerlöse, denn der Anstieg von 8,4 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 10,3 Mio. € resultiert aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC 13. Im Vorjahr war diese Gesellschaft aufgrund der damals noch geringeren Anteilsquote mit dem anteiligen Überschuss im Beteiligungsergebnis enthalten. In der „like-for-like“-Betrachtung, also ohne das Tochterunternehmen IC 13 und ohne die Umsatzerlöse der vier zu Beginn des laufenden Jahres veräußerten Immobilien lagen die Konzern-Umsatzerlöse der ersten neun Monate des laufenden Jahres um etwa 2 % über dem Vorjahreswert.

Im Ergebnis verzeichnete der Fair Value Konzern in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres einen Konzernüberschuss von 4,1 Mio. € (Vorjahr 2,4 Mio. €) und hat damit bereits annähernd die bislang kom-

munizierten Ziele für das Gesamtjahr 2010 erreicht. Dies entspricht einem Überschuss von 0,44 € je Aktie (Vorjahreswert 0,25 €). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Bewertungsverlusten bei den Immobilien sowie aus Kosteneinsparungen.

Das entsprechend den Empfehlungen der EPRA ermittelte, um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag mit 4,1 Mio. € bzw. 0,44 € je Aktie leicht unter dem Vorjahreswert von 4,3 Mio. € bzw. 0,46 € je Aktie. Die Abweichung ist im Wesentlichen durch vermietungsbezogene Umbaukosten zu begründen.

Auf Konzernebene erzielte die Fair Value REIT-AG im gleichen Zeitraum einen operativen Cash Flow („Funds from Operations“, FFO) von 3,1 Mio. € bzw. 0,33 € je Aktie (Vorjahr 2,2 Mio. € bzw. 0,23 € je Aktie).

## Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis)

	gemäß Konzern-GV-Rechnung		Bereinigung von Sondereffekten						bereinigte Konzern-GV-Rechnung	
			Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse		Zinsswaps		Sonstiges			
	1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettovermietungsergebnis	7.072	6.052							7.072	6.052
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.567	-2.115						289	-1.567	-1.826
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-86	53							-86	53
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	-95	0	95						0	0
Bewertungsergebnis	0	-114		114					0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.324</b>	<b>3.876</b>	<b>95</b>	<b>114</b>				<b>289</b>	<b>5.419</b>	<b>4.279</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>3.413</b>	<b>2.517</b>	<b>3</b>	<b>1.247</b>	<b>23</b>	<b>295</b>		<b>-15</b>	<b>3.439</b>	<b>4.044</b>
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb	0	44							0	44
Zinserträge	68	135							68	135
Zinsaufwendungen	-3.677	-3.387			-88	23			-3.765	-3.364
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>5.128</b>	<b>3.185</b>	<b>98</b>	<b>1.361</b>	<b>-65</b>	<b>318</b>			<b>5.161</b>	<b>5.138</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.050	-791	-44	-51	39	-10			-1.055	-852
<b>Ertragsteuern</b>	<b>2</b>	<b>0</b>							<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.080</b>	<b>2.394</b>	<b>54</b>	<b>1.310</b>	<b>-26</b>	<b>308</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>4.108</b>	<b>4.286</b>

## ii. Ertragslage

In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 erwirtschaftete der Fair Value-Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 10,3 Mio. € (Vorjahr 8,4 Mio. €). Davon entfielen 72 % auf das Segment Tochterunternehmen und 28 % auf das Segment Direktinvestitionen.

Das Nettovermietungsergebnis im Konzern belief sich auf 7,1 Mio. € nach 6,1 Mio. € im Vorjahr.

Die positiven Abweichungen dieser Kennzahlen gegenüber den Vorjahreswerten resultieren im Wesentlichen aus der erstmaligen Erfassung der Umsatzerlöse des Tochterunternehmens IC 13. Diese waren im Vorjahr noch Bestandteil der Ergebnisse aus „at equity“ bewerteten Unternehmen. Ferner wurden im Laufe des ersten Quartals 2010 vier Immobilien aus Tochterunternehmen veräußert, die im Vorjahreszeitraum noch unvermindert Umsatzerlöse erwirtschaftet haben. „Like-for-like“, also berei-

nigt um das Tochterunternehmen IC 13 mit einem Anteil von 1,7 Mio. € sowie um die entsprechenden Erträge der veräußerten Immobilien, ergäbe sich ein Nettovermietungsergebnis von 5,4 Mio. € nach 5,5 Mio. € im Vorjahr. Die Differenz zum Vorjahreswert ergibt sich aus Umbaukosten im Zusammenhang mit Neuvermietungen.

Das Betriebsergebnis lag mit 5,3 Mio. € um rund 1,4 Mio. € über dem Vorjahreswert. „Like-for-like“, also bereinigt um das Tochterunternehmen IC 13 mit einem Anteil am Betriebsergebnis im laufenden Jahr von 1,6 Mio. € und die anteiligen Ergebnisse aus den veräußerten Immobilien von 0,5 Mio. € im Vorjahr und 0,2 Mio. € im laufenden Jahr, ergäbe sich ein um 6 % höheres Betriebsergebnis von 3,6 Mio. € nach 3,4 Mio. € im Vorjahr. Einen positiven Beitrag leisteten hierbei die deutlich um 26 % reduzierten Allgemeinen Verwaltungskosten der Konzernmutter.

Die Ergebnisse aus den Minderheitsbeteiligungen lagen in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 bei 3,4 Mio. € und damit erheblich über dem Vorjahreswert von 2,5 Mio. € (bzw. 2,3 Mio. € ohne das im Vorjahr noch Assoziierte Unternehmen IC 13). Die positive Gesamtabweichung begründet sich mit einem geringeren Bewertungsverlust bei den Immobilien der Assoziierten Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der Vollkonsolidierung des Unternehmens IC 13 um 0,3 Mio. € auf 3,7 Mio. € gestiegen. Ohne diesen Statuswechsel wären die Zinsaufwendungen um 0,1 Mio. € unter Vorjahresniveau.

Nach Abzug der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen Konzernüberschuss von 4,1 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Das entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,44 € nach 0,25 € im Vorjahr.

### *iii. Finanzlage*

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die Fair Value einen operativen Cash Flow („Funds from Operations“, FFO) von 3,1 Mio. € bzw. 0,33 € je Aktie nach 2,2 Mio. € bzw. 0,23 € je Aktie im Vorjahr.

Unter Berücksichtigung der Veränderungen bei Aktiva und Passiva ergab sich ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit von 2,3 Mio. €. Im Vorjahr war ein Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 0,8 Mio. € zu verzeichnen. Der Unterschied zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der im Jahr 2009 erfolgten Tilgung von Umsatzsteuerverbindlichkeiten auf eine im Jahr 2008 erhaltene Abgeltungszahlung für die vorzeitige Auflösung eines Generalmietvertrages.

Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 8,2 Mio. € infolge des Verkaufes von vier Immobilien nach einem Zufluss von 2,2 Mio. € im Vorjahr. Durch Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 8,4 Mio. € und den Erwerb eigener Aktien für 0,1 Mio. € ergab sich ein Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €).

Insgesamt haben sich die liquiden Mittel im Konzern im Berichtszeitraum um 2 Mio. € auf 10,3 Mio. € erhöht.

### *iv. Vermögenslage*

#### *Aktiva*

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 um 2 % auf 199,0 Mio. € reduziert. Die Aktiva bestehen mit 186,5 Mio. € zu 94 % aus unbeweglichem Vermögen. Davon entfielen 137,6 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (unverändert zum 31. Dezember 2009). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den



Assoziierten Unternehmen summierten sich auf 48,9 Mio. € (31. Dezember 2009: 47,4 Mio. €). Die Steigerung gegenüber dem Wertansatz zum 31. Dezember 2009 resultiert aus den Ergebnisanteilen der Beteiligungen im Berichtszeitraum von 3,4 Mio. € abzüglich der Verluste aus Zinsderivaten und Entnahmen von insgesamt rund 2 Mio. €.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind gegenüber dem 31. Dezember 2009 von 18,4 Mio. € auf 12,1 Mio. € gesunken, weil die zum Vorjahresende noch enthaltenen Verkaufspreise für vier veräußerte Immobilien inzwischen geflossen sind und die Liquiditätszuflüsse im Wesentlichen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten verwendet wurden.

#### Passiva

Das Vermögen war zu 62 % bzw. 124,4 Mio. € durch Verbindlichkeiten (31. Dezember 2009: 131,1 Mio. €) und zu 38 % bzw. 74,6 Mio. € durch Eigenkapital finanziert (31. Dezember 2009: 72,7 Mio. €). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen (15,9 Mio. €) gemäß IFRS unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Die für den REIT-Status entscheidende Quote ist das bilanzielle Eigenkapital zuzüglich der Minderheitsanteile an Tochterunternehmen von insgesamt 90,5 Mio. € im Verhältnis zum unbeweglichen Vermögen von 186,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote nach § 15 REITG belief sich damit am 30. September 2010 auf 48,6 % des unbeweglichen Vermögens.

#### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich auf insgesamt 99,9 Mio. € (31. Dezember 2009: 108,3 Mio. €) bzw. auf 50 % der Bilanzsumme. Davon wiederum waren zum Bilanzstichtag rund 10,7 Mio. € oder 11 % kurzfristig fällig. Die Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten resultiert zu 60 % aus Sondertilgungen infolge von Objektveräußerun-

gen und zu 40 % aus vertragsgemäßen, laufenden Tilgungen.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 0,9 Mio. € sind zu 79 % innerhalb eines Jahres fällig.

#### Eigenkapital / Net Asset Value (NAV)

Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. September 2010 nach Abzug der Finanzverbindlichkeiten und unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 74,6 Mio. € (31. Dezember 2009: 72,7 Mio. €).

Der Net Asset Value ist eine zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften. Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,00 € je Aktie nach 7,78 € am 31. Dezember 2009.

Bilanzieller NAV in T€	30. September 2010	31. Dezember 2009
Marktwerte Immobilien	137.587	137.587
„At Equity“ bewertete Beteiligungen	48.871	47.442
Sonstige Aktiva abzgl. Sonstige Passiva	4.938	12.683
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-15.916	-15.296
Finanzverbindlichkeiten	-99.919	-108.316
Sonstige Verbindlichkeiten	-929	-1.380
<b>Net Asset Value</b>	<b>74.632</b>	<b>72.720</b>
<b>Net Asset Value je Aktie *</b>	<b>8,00</b>	<b>7,78</b>

Mit den „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) steht eine anerkannte Richtlinie zur Verfügung, um die IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um

eine transparente NAV-Berechnung zu ergänzen. Die nachfolgend ermittelte Kennzahl (EPRA-NAV) basiert auf dieser Richtlinie. Da bedingt durch den REIT-Status latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV in T€	30. September 2010	31. Dezember 2009
NAV gemäß Konzern-Bilanz	74.632	72.720
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	6.822	5.027
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-345	-421
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente bei „at equity“ bewerteten Beteiligungen (anteilig)	4.360	4.196
<b>EPRA-NAV</b>	<b>85.469</b>	<b>81.522</b>
<b>EPRA-NAV je Aktie*</b>	<b>9,17</b>	<b>8,72</b>

\* am 30. September 2010 bezogen auf 9.325.572 und am 31. Dezember 2009 bezogen auf 9.347.790 im Umlauf befindliche Aktien

#### IV. BERICHT ZU GESCHÄFTEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Eine Gesellschaft der mit rund 18% an der Fair Value REIT-AG beteiligten IC Immobilien Gruppe erbringt für den Konzern die Dienstleistungen Rechnungswesen und Property Management. Details hierzu und zu den Beziehungen zu weiteren nahe stehenden Unternehmen und Personen sind im Geschäftsbericht 2009 der Fair Value REIT-AG im Konzernanhang Nr. 33 auf den Seiten 97 bis 100 ersichtlich. Zum Stand der Forderungen und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag wird auf den Konzernanhang Nr. 12 in diesem Zwischenbericht verwiesen. Auf Ebene der Tochterunternehmen und Assoziierten Unternehmen bestehen weitere Dienstleistungsverträge mit Gesellschaften der IC Immobilien Gruppe.

Mit dem Aufsichtsrat, Vorstand und nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2010 keine Geschäfte getätigt. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2010 wurde ein Nachtrag zum Anstellungsvertrag mit dem

Vorstand geschlossen, der die Festvergütung und die variablen Vergütungsbestandteile neu regelt. Nähere Informationen hierzu sind im Anhang Nr. 12 dargelegt.

#### Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag und mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2010 wurde im Zuge einer Bereinigung des Portfolios von Minderheitsbeteiligungen die Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen IC Fonds & Co. Rabensteincenter KG (IC 10) zu einem Kaufpreis von 75 T€ veräußert. Da die Beteiligung ein negatives Nettovermögen aufweist und vor diesem Hintergrund voll abgeschrieben war, kann der Erlös sowohl im Konzernabschluss nach IFRS als auch im Einzelabschluss nach HGB ertragswirksam vereinnahmt werden. Infolge der Veräußerung wird sich ab dem 1. Oktober 2010 die Anzahl der assoziierten Unternehmen um eine Gesellschaft reduzieren. Erwerber der Beteiligung waren zwei Mitgesellschafter der Beteiligungsgesellschaft. Rund 92% der veräußerten Gesamtbeteiligung wurden von dem Gründungsgesellschafter der Beteiligungsgesellschaft IC Fonds GmbH erworben, der auch gleichzeitig Aktionär der Fair Value REIT-AG ist.

Sonstige Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

#### Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Fair Value 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 2009 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 41 bis 46 ausführlich beschrieben.



Der Vorstand rechnet fest mit einer Anschlussfinanzierung für die Ende Juni 2011 auslaufenden, kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und erwartet daher für die kommenden zwölf Monate keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die Fair Value REIT-AG auswirken könnte.

## Chancen- und Prognosebericht

### *Anhebung der Ergebnisprognose für 2010 und be- dingte Bekräftigung der Aussicht auf Dividende*

In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 hat der Fair Value-Konzern mit 4,1 Mio. € bereits 98 % des für das Gesamtjahr 2010 insgesamt erwarteten EPRA-Ergebnisses erwirtschaftet. Dies resultiert im Wesentlichen aus definitiven Kosteneinsparungen sowie aus vermietungsbedingten Kostenverschiebungen in das folgende Geschäftsjahr. Vor diesem Hintergrund hebt der Vorstand die Prognose für das Gesamtjahr 2010 an: Die bisherige Prognose sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis vor Marktwertänderungen von Immobilien und Zinsderivaten (EPRA-Ergebnis) für 2010 von 4,2 Mio. € vor, entsprechend 0,45 € je Aktie. Die neue Prognose für das EPRA-Ergebnis beläuft sich auf 5,1 Mio. €, entsprechend 0,55 € je Aktie.

Die FFO („Funds from Operations“) wurden für 2010 bisher mit 2,7 Mio. € prognostiziert, entsprechend 0,29 € je Aktie. Die neue FFO-Prognose für 2010 beläuft sich auf 3,3 Mio. €, entsprechend 0,35 € je Aktie.

Auf Ebene des HGB-Einzelabschlusses geht der Vorstand unter Einbeziehung von teilweise bereits gesicherten und teilweise noch ausstehenden Erträgen aus dem Beteiligungsbereich für das Jahr 2010 von einem Überschuss aus, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des REIT-Gesetzes eine Dividende

im Jahr 2011 von 0,10 € je Aktie ermöglichen wird. Diese Erwartung setzt voraus, dass außerordentliche Teilwertabschreibungen auf Immobilien bzw. Beteiligungen der Marktentwicklung entsprechend ausbleiben.

### *Ausblick*

Mit einem ertragsbezogenen Vermietungsstand von 93,6 % des Fair Value-anteiligen Gesamtportfolios bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 6,3 Jahren kann die Fair Value REIT-AG auf einer stabilen Ertragsbasis aufbauen. Zudem lassen sich durch ein kontinuierliches, erfolgreiches Vermietungsmanagement zusätzliche Ertragspotenziale erschließen.

Darüber hinaus kann das aktuell sehr günstige Zinsniveau im Zusammenhang mit der Anschlussfinanzierung von kurz- bis mittelfristig fälligen Darlehen genutzt werden, um die Zinsaufwendungen zukünftig zu mindern. Ferner werden durch Neuausschreibungen bzw. -verhandlungen von Dienstleistungsmandaten Voraussetzungen dafür geschaffen, die allgemeinen Verwaltungskosten im Bereich zukünftig weiter zu senken.

Ergänzend dazu soll der wieder anziehende Transaktionsmarkt für eine strategische Bereinigung des Bestandsportfolios genutzt werden, um weitere Ertragsverbesserungen des investierten Kapitals zu generieren und stille Reserven aufzudecken.

München, 11. November 2010

Fair Value REIT-AG

Frank Schaich



**NKD**



ZU  
vermieten  
Bürotische  
19 52 431 37 90 71  
Büroausstattung



# **Konzern-Zwischenabschluss**

**vom 1. Januar bis 30. September 2010**



## Konzern-Bilanz

T€	Anhang Nr.	30. September 2010	31. Dezember 2009
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		3	4
Sachanlagen		8	12
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3	137.587	137.587
"At equity" bewertete Beteiligungen	4	48.871	47.442
Finanzielle Vermögenswerte		377	348
<b>Langfristige Vermögenswerte Gesamt</b>		<b>186.846</b>	<b>185.393</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	5	0	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.238	1.307
Ertragsteuerforderungen		61	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		569	528
Liquide Mittel		10.285	8.281
<b>Kurzfristige Vermögenswerte Gesamt</b>		<b>12.153</b>	<b>18.416</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>		<b>198.999</b>	<b>203.809</b>

T€	Anhang Nr.	30. September 2010	31. Dezember 2009
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	6	(7.506)	(5.446)
Gewinnrücklagen		(10.665)	(14.745)
Eigene Anteile	7	(398)	(290)
<b>Eigenkapital Gesamt</b>		<b>74.632</b>	<b>72.720</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		15.916	15.296
Finanzverbindlichkeiten	8	89.226	104.004
Derivative Finanzinstrumente		6.822	5.027
Sonstige Verbindlichkeiten		191	286
<b>Langfristige Verbindlichkeiten Gesamt</b>		<b>112.155</b>	<b>124.613</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		261	261
Finanzverbindlichkeiten	8	10.693	4.312
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		520	809
Sonstige Verbindlichkeiten		738	1.094
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten Gesamt</b>		<b>12.212</b>	<b>6.476</b>
<b>Passiva Gesamt</b>		<b>198.999</b>	<b>203.809</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

T€	Anhang Nr.	1. Januar bis 30. September		1. Juli bis 30. September		1. April bis 30. Juni		1. Januar bis 31. März	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Mieterträge		8.930	7.707	2.884	2.573	2.901	2.569	3.145	2.565
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.445	892	531	347	458	273	456	272
Erbbauzinsen		(106)	(175)	(16)	(57)	(33)	(61)	(57)	(57)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		(3.197)	(2.372)	(846)	(771)	(1.440)	(675)	(911)	(926)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>		<b>7.072</b>	<b>6.052</b>	<b>2.553</b>	<b>2.092</b>	<b>1.886</b>	<b>2.106</b>	<b>2.633</b>	<b>1.854</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	9	<b>(1.567)</b>	<b>(2.115)</b>	<b>(496)</b>	<b>(832)</b>	<b>(543)</b>	<b>(712)</b>	<b>(528)</b>	<b>(571)</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)</b>		<b>(86)</b>	<b>53</b>	<b>(67)</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>	<b>53</b>	<b>(17)</b>	<b>(1)</b>
Nettoerlöse aus dem Verkauf von Finanzimmobilien		8.508	0	0	0	5.523	0	2.985	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Finanzimmobilien		(8.603)	0	(39)	0	(5.526)	0	(3.038)	0
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien</b>	5	<b>(95)</b>	<b>0</b>	<b>(39)</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>(53)</b>	<b>0</b>
Bewertungsgewinne		0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsverluste		0	(114)	0	(20)	0	(84)	0	(10)
<b>Bewertungsergebnis</b>		<b>0</b>	<b>(114)</b>	<b>0</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(84)</b>	<b>0</b>	<b>(10)</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5.324</b>	<b>3.876</b>	<b>1.951</b>	<b>1.241</b>	<b>1.338</b>	<b>1.363</b>	<b>2.035</b>	<b>1.272</b>
<b>Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	4	<b>3.413</b>	<b>2.561</b>	<b>1.406</b>	<b>889</b>	<b>1.155</b>	<b>1.172</b>	<b>852</b>	<b>500</b>
Zinserträge		68	135	32	24	26	49	10	62
Zinsaufwand	10	(3.677)	(3.387)	(1.183)	(1.173)	(1.244)	(1.010)	(1.250)	(1.204)
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>		<b>5.128</b>	<b>3.185</b>	<b>2.206</b>	<b>981</b>	<b>1.275</b>	<b>1.574</b>	<b>1.647</b>	<b>630</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		(1.050)	(791)	(443)	(266)	(169)	(321)	(438)	(204)
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4.078</b>	<b>2.394</b>	<b>1.763</b>	<b>715</b>	<b>1.106</b>	<b>1.253</b>	<b>1.209</b>	<b>426</b>
Ertragsteuern		2	0	4	0	(2)	0	0	0
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>4.080</b>	<b>2.394</b>	<b>1.767</b>	<b>715</b>	<b>1.104</b>	<b>1.253</b>	<b>1.209</b>	<b>426</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert / verwässert)</b>		<b>0,44</b>	<b>0,25</b>	<b>0,19</b>	<b>0,08</b>	<b>0,12</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,05</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

T€	Anhang Nr.	1. Januar bis 30. September	
		2010	2009
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>4.080</b>	<b>2.394</b>
Änderungen aus Cash Flow Hedges		(1.883)	(878)
davon auf Minderheitsgesellschafter entfallend		(37)	63
Änderungen aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen		(140)	(298)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>(2.060)</b>	<b>(1.113)</b>
<b>Gesamtüberschuss</b>		<b>2.020</b>	<b>1.281</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

T€	1. Januar bis 30. September	
	2010	2009
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.080</b>	<b>2.394</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand	2	0
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	8
(Gewinne) Verluste aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	95	0
Bewertungsergebnis	0	114
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	(3.413)	(2.561)
Entnahmen aus "at equity" bewerteten Beteiligungen	1.844	1.640
Verlust- /Gewinnanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.050	791
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(467)	(218)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(88)	23
<b>Zwischensumme FFO („funds from operations“)</b>	<b>3.112</b>	<b>2.191</b>
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69	721
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenwerten	(70)	459
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	(63)	(137)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(289)	(722)
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(451)	(3.322)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.308</b>	<b>(810)</b>



T€	1. Januar bis 30. September	
	2010	2009
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.308</b>	<b>(810)</b>
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	(67)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	0	(74)
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	8.205	2.300
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(4)	(3)
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>8.201</b>	<b>2.156</b>
Erwerb eigener Anteile	(108)	(4)
Aufnahme von Finanzschulden	0	80
Rückzahlung von Finanzschulden	(8.397)	(7.599)
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(8.505)</b>	<b>(7.523)</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>2.004</b>	<b>(6.177)</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	8.281	14.039
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>10.285</b>	<b>7.862</b>
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	73	140
Zinsausgaben	3.730	3.193

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

T€ (außer in Umlauf befindliche Aktien)	In Umlauf befindliche Aktien	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Gewinn- rücklagen	Eigene Anteile	Gesamt
<b>Stand am 1. Januar 2009</b>	<b>9.406.882</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>(4.575)</b>	<b>(11.839)</b>	<b>0</b>	<b>76.787</b>
Konzernüberschuss	0	0	0	(1.113)	2.394	(4)	1.277
<b>Stand am 30. September 2009</b>	<b>9.406.882</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>(5.688)</b>	<b>(9.445)</b>	<b>(4)</b>	<b>78.064</b>
<b>Stand am 1. Januar 2010</b>	<b>9.347.790</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>(5.446)</b>	<b>(14.745)</b>	<b>(290)</b>	<b>72.720</b>
Erwerb eigener Anteile	(22.218)	0	0	0	0	(108)	(108)
Konzernüberschuss	0	0	0	(2.060)	4.080	0	2.020
<b>Stand am 30. September 2010</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>(7.506)</b>	<b>(10.665)</b>	<b>(398)</b>	<b>74.632</b>

## Konzern-Anhang

### (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 13 geschlossenen Immobilienfonds ist die Gesellschaft zur Aufstellung von konsolidierten Abschlüssen verpflichtet.

### (2) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

*Konsolidierung* – In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 nicht verändert.

*Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* – Im Quartalsabschluss werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009.

*Vergleichszahlen* – Die Vergleichsspalten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung betreffen die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2009. Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter hat sich die Beteiligung der Fair Value am IC13 zum 31. Dezember 2009 auf 50,04 % erhöht. Der Fonds ist aufgrund des erfolgten Statuswechsels voll konsolidiert.

### (3) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand am			
1. Januar 2010 / 30. September 2010	51.832	117.971	169.803
<b>Wertveränderungen</b>			
Stand am			
1. Januar 2010 / 30. September 2010	(6.305)	(25.911)	(32.216)
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am			
1. Januar 2010 / 30. September 2010	45.527	92.060	137.587

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die, durch die CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt, auf den 31. Dezember 2009 ermittelten Werte übernommen.

#### (4) „AT EQUITY“ BEWERTETE BETEILIGUNGEN

T€	IC 10	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
<b>Anteiliges Eigenkapital</b>								
Stand am 1. Januar 2010	(69)	2.445	6.329	186	11.570	17.283	15.754	53.498
Entnahmen	0	0	(289)	0	(641)	(913)	(1)	(1.844)
Ergebnisanteile	27	81	426	25	1.065	1.112	704	3.440
Verlust aus cash flow hedge	0	0	0	0	0	(140)	0	(140)
<b>Stand am 30. September 2010</b>	<b>(42)</b>	<b>2.526</b>	<b>6.466</b>	<b>211</b>	<b>11.994</b>	<b>17.342</b>	<b>16.457</b>	<b>54.954</b>
<b>Wertberichtigung</b>								
Stand am 1. Januar 2010	69	(196)	(704)	(77)	(1.180)	(1.844)	(2.124)	(6.056)
Veränderung	(27)	0	0	0	0	0	0	(27)
<b>Stand am 30. September 2010</b>	<b>42</b>	<b>(196)</b>	<b>(704)</b>	<b>(77)</b>	<b>(1.180)</b>	<b>(1.844)</b>	<b>(2.124)</b>	<b>(6.083)</b>
<b>Buchwerte</b>								
Stand am 31. Dezember 2009	0	2.249	5.625	109	10.390	15.439	13.630	47.442
<b>Stand am 30. September 2010</b>	<b>0</b>	<b>2.330</b>	<b>5.762</b>	<b>134</b>	<b>10.814</b>	<b>15.498</b>	<b>14.333</b>	<b>48.871</b>

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2009 um insgesamt T€ 1.429 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 3.440 abzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage i. H. v. insgesamt T€ 140 und der im ersten Halbjahr erhaltenen Ausschüttungen einschließlich einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags i. H. v. T€ 1.844 sowie abzüglich einer Anpassung der Wertberichtigung um T€ 27. 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 69 im Geschäftsbericht 2009.

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:

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-

T€	IC 10		IC 12		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	26,14 %	40,22 %	40,22 %	38,37 %	38,37 %	39,68 %	39,68 %
Sachanlagen	0	0	0	0	0	3	0	0
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>2.337</b>	<b>2.337</b>	<b>2.952</b>	<b>2.952</b>	<b>13.472</b>	<b>13.472</b>	<b>655</b>	<b>655</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31	33	38	71	86	63	15	12
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	0	3	1	287	249	13	13
<b>Liquide Mittel</b>	<b>69</b>	<b>46</b>	<b>480</b>	<b>392</b>	<b>1.322</b>	<b>1.566</b>	<b>62</b>	<b>55</b>
Rückstellungen	(3)	(3)	(5)	(4)	(10)	(9)	(1)	(1)
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>(1.955)</b>	<b>(1.977)</b>	<b>(918)</b>	<b>(936)</b>	<b>(8.571)</b>	<b>(8.816)</b>	<b>(517)</b>	<b>(533)</b>
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5)	(3)	(11)	(15)	(33)	(41)	(6)	(7)
Sonstige Verbindlichkeiten	(520)	(502)	(13)	(16)	(87)	(158)	(10)	(8)
<b>Nettovermögen</b>	<b>(42)</b>	<b>(69)</b>	<b>2.526</b>	<b>2.445</b>	<b>6.466</b>	<b>6.329</b>	<b>211</b>	<b>186</b>

T€	BBV 09		BBV 10		BBV 14		Gesamt	
	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,11 %	25,10 %	38,37 %	38,37 %	45,11 %	45,09 %		
Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	3
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>31.337</b>	<b>31.325</b>	<b>44.985</b>	<b>44.985</b>	<b>37.856</b>	<b>37.840</b>	<b>133.594</b>	<b>133.566</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83	43	74	89	168	216	495	527
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	141	85	23	10	496	478	967	836
<b>Liquide Mittel</b>	<b>1.865</b>	<b>1.883</b>	<b>1.898</b>	<b>2.468</b>	<b>886</b>	<b>767</b>	<b>6.582</b>	<b>7.177</b>
Rückstellungen	(8)	(10)	(7)	(9)	(9)	(12)	(43)	(48)
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>(18.499)</b>	<b>(18.981)</b>	<b>(27.587)</b>	<b>(28.324)</b>	<b>(22.627)</b>	<b>(23.193)</b>	<b>(80.674)</b>	<b>(82.760)</b>
Derivative Finanzinstrumente	(2.572)	(2.538)	(1.788)	(1.658)	0	0	(4.360)	(4.196)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(35)	(30)	(155)	(196)	(214)	(226)	(459)	(518)
Sonstige Verbindlichkeiten	(318)	(207)	(101)	(82)	(99)	(116)	(1.148)	(1.089)
<b>Nettovermögen</b>	<b>11.994</b>	<b>11.570</b>	<b>17.342</b>	<b>17.283</b>	<b>16.457</b>	<b>15.754</b>	<b>54.954</b>	<b>53.498</b>

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

T€	IC 10		IC 12		IC 13		IC 15 (konsolidiert)		BBV 02	
	1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14 %	26,14 %	40,22 %	40,22 %	49,95 %		38,37 %	38,34 %	39,68 %	38,94 %
Mieterträge	138	137	151	160	0	955	857	889	64	69
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	58	54	84	86	0	128	93	107	9	9
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(67)	(87)	(110)	(116)	0	(219)	(181)	(153)	(22)	(27)
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>129</b>	<b>104</b>	<b>125</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>864</b>	<b>769</b>	<b>843</b>	<b>51</b>	<b>51</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(5)	(4)	(12)	(13)	0	(50)	(43)	(49)	(5)	(8)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	0	2	1	0	8	1	(9)	(1)	7
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0	0	(265)	(3)	(195)	0	(19)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>124</b>	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>557</b>	<b>724</b>	<b>590</b>	<b>45</b>	<b>31</b>
Nettozinsaufwand	(97)	(90)	(34)	(34)	0	(449)	(298)	(328)	(20)	(21)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	(1)	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(97)</b>	<b>(90)</b>	<b>(34)</b>	<b>(34)</b>	<b>0</b>	<b>(449)</b>	<b>(298)</b>	<b>(329)</b>	<b>(20)</b>	<b>(21)</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>81</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>426</b>	<b>261</b>	<b>25</b>	<b>10</b>

Es ist zu beachten, dass der Zeitraum 2009 die Ergebnisse des IC13 enthält. Durch das Ausscheiden anderer Gesellschafter zum 31. Dezember 2009 ist die Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG auf 50,04 % gestiegen, so dass die Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt voll konsolidiert wird.

Der Bewertungsverlust von insgesamt T€ 3 resultiert aus der Abschreibung entstandener Umbaukosten bei dem Objekt Quickborn (IC15). Im Vorjahr basierte

der Bewertungsverlust von insgesamt T€ 1.247 auf der durch eigene Schätzung ermittelten Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem damaligen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. „Overrent“), sowie aus der sofortigen Abschreibung von entstandenen Umbaukosten in den Objekten Quickborn (IC15) und Dresden (IC15).

T€	BBV 09		BBV 10		BBV 14		Gesamt	
	1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Anteil der Fair Value REIT-AG	25,11 %	25,10 %	38,37 %	38,37 %	45,11 %	45,03 %		
Mieterträge	2.235	2.240	2.932	3.109	2.039	2.069	8.416	9.628
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	46	44	203	219	464	492	957	1.139
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(180)	(129)	(681)	(596)	(756)	(835)	(1.997)	(2.162)
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>2.101</b>	<b>2.155</b>	<b>2.454</b>	<b>2.732</b>	<b>1.747</b>	<b>1.726</b>	<b>7.376</b>	<b>8.605</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(64)	(74)	(120)	(125)	(176)	(186)	(425)	(509)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(8)	(1)	(14)	4	(9)	9	(29)	19
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	0	(404)	0	(238)	0	(126)	(3)	(1.247)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.029</b>	<b>1.676</b>	<b>2.320</b>	<b>2.373</b>	<b>1.562</b>	<b>1.423</b>	<b>6.919</b>	<b>6.868</b>
Nettozinsaufwand	(931)	(944)	(1.218)	(1.284)	(858)	(895)	(3.456)	(4.045)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(33)	(257)	10	(38)	0	0	(23)	(296)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(964)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>(1.208)</b>	<b>(1.322)</b>	<b>(858)</b>	<b>(895)</b>	<b>(3.479)</b>	<b>(4.341)</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>1.065</b>	<b>475</b>	<b>1.112</b>	<b>1.051</b>	<b>704</b>	<b>528</b>	<b>3.440</b>	<b>2.527</b>

## (5) ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

T€	30. September 2010	31. Dezember 2009
Bürogebäude Aachen ("BBV03")	0	1.520
Einzelhandelsobjekt Hamm ("BBV06")	0	1.352
Einzelhandelsobjekt Seligenstadt ("BBV06")	0	1.465
Einzelhandelsobjekt Passau ("BBV06")	0	3.900
	<b>0</b>	<b>8.237</b>

Die Bewertung erfolgte im Vorjahr zu den vereinbarten Kaufpreisen, wobei für das Objekt Hamm fest vereinbarte Renovierungsarbeiten in Höhe von T€ 270 als Kaufpreisminderung behandelt wurden.

Besitz, Nutzungen und Lasten sind für alle Objekte bis zum Stichtag 30.09.2010 übergegangen. Es sind noch Verkaufskosten i. H. v. T€ 95 angefallen.

Die drei Objekte des Tochterunternehmens BBV 06 waren teilweise fremdfinanziert. Die finanzierende Bank erhielt im Hinblick auf die Lastenfreistellung der Objekte aus den vereinbarten Kaufpreisen Sondertilgungen i. H. v. insgesamt T€ 5.000.

## (6) WERTÄNDERUNGRÜCKLAGE

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€ 2.060. Hiervon entfallen T€ 1.883 auf den Konzern, zuzüglich der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von T€ 37. Ferner enthält diese Rücklage die Veränderung i. H. v. T€ 140 von „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

## (7) EIGENE ANTEILE

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2009 ist der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 28. Mai 2014 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im Rahmen dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 24. September 2009 beschlossen, bis zu 100.000 Aktien bzw. rd. 1 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Bis zum Ende des Aktienrückkaufprogramms am 29. Januar 2010 wurden 81.310 Aktien erworben. Die Anschaffungskosten summieren sich auf einen Gesamtbetrag von T€ 398 bzw. € 4,89 je Aktie. Mit den erworbenen Aktien hält die Fair Value REIT-AG zum 30. September 2010 rund 0,86 % des Grundkapitals.

## (8) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 99.919 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 um planmäßige Tilgungen i. H. v. T€ 3.397 und eine außerplanmäßige Tilgung i. H. v. T€ 5.000 aufgrund der Objektverkäufe des Tochterunternehmens BBV 06 vermindert.

## (9) ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

T€	1. Januar	
	bis 30. September	2009
2010	2010	2009
Personalkosten	292	772
Bürokosten	36	54
Reise- und Kfz-Kosten	40	54
Rechnungswesen	108	0
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	131	158
Wertgutachten	74	180
Rechts- und Beratungskosten	94	163
Prüfungskosten	137	136
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	67	65
Fondsverwaltung	278	219
Treuhandgebühren	83	83
Abschreibungen	9	8
Übrige	95	86
Nicht abziehbare Vorsteuer	123	137
	<b>1.567</b>	<b>2.115</b>

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.015 (64,8 %) auf die Fair Value und T€ 552 (35,2 %) auf die Tochterunternehmen.

Der Rückgang der Personalkosten resultiert aus dem Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes und eines Mitarbeiters, wobei die Personalkosten des Vorjahres auch Abfindungsansprüche des ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes von T€ 265 enthalten. Die Kosten für Rechnungswesen resultieren aus dem seit dem vierten Quartal 2009 gültigen Dienstleistungsvertrag mit der IC Immobilien Service GmbH. Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf die Seiten 98 und 99 des Geschäftsberichtes 2009. Der Anstieg der Kosten für Fondsverwaltung resultiert aus der Vollkonsolidierung des Tochterunternehmens IC13.



**(10) ZINSAUFWAND**

T€	1. Januar bis 30. September	
	2010	2009
Bewertung derivative Finanzinstrumente	(88)	23
Sonstige Zinsaufwendungen	3.765	3.364
	<b>3.677</b>	<b>3.387</b>

Der Zinsaufwand enthält einen Ertrag aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 88. Hiervon entfallen T€ 39 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

**(11) SEGMENTUMSÄTZE UND -ERGEBNISSE**

T€	Segmentumsätze 1. Januar bis 30. September		Segmentergebnisse 1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009
Direktinvestitionen	2.870	2.757	2.177	1.952
Tochterunternehmen	7.505	5.842	4.019	3.287
	<b>10.375</b>	<b>8.599</b>	<b>6.196</b>	<b>5.239</b>
Ergebnis aus "at equity" bewerteten Beteiligungen			3.413	2.561
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges			(872)	(1.363)
Nettozinsaufwand			(3.609)	(3.252)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern			(1.050)	(791)
Ertragsteuern			2	0
<b>Konzernergebnis</b>			<b>4.080</b>	<b>2.394</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Tochterunternehmen aufgeteilt. Das laufende Ergebnis des Tochterunternehmens IC13 war im Vorjahr Teil des Ergebnisses aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen.

T€	Segment Direkt- investitionen*		Segment Tochterunternehmen							
	1. Januar bis 30. September		IC 01 1. Januar bis 30. September		IC 03 1. Januar bis 30. September		IC 07 1. Januar bis 30. September		IC 13 1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Mieterträge	2.430	2.416	236	249	363	445	340	335	1.808	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	440	341	57	53	127	140	136	103	280	0
<b>Segmentumsätze</b>	<b>2.870</b>	<b>2.757</b>	<b>293</b>	<b>302</b>	<b>490</b>	<b>585</b>	<b>476</b>	<b>438</b>	<b>2.088</b>	<b>0</b>
Erbbauzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(549)	(538)	(85)	(106)	(180)	(268)	(262)	(306)	(377)	0
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.321</b>	<b>2.219</b>	<b>208</b>	<b>196</b>	<b>310</b>	<b>317</b>	<b>214</b>	<b>132</b>	<b>1.711</b>	<b>0</b>
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(143)	(277)	(26)	(23)	(26)	(26)	(28)	(27)	(93)	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(1)	10	(16)	1	(69)	5	(2)	15	2	0
Verluste aus Verkauf von Finanz- immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Segmentergebnis</b>	<b>2.177</b>	<b>1.952</b>	<b>166</b>	<b>174</b>	<b>215</b>	<b>296</b>	<b>184</b>	<b>120</b>	<b>1.620</b>	<b>0</b>
Zentrale Verwaltungskosten	(872)	(1.363)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	1.642	1.491	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges Beteiligungsergebnis	17	250	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettozinsaufwand	(1.853)	(1.772)	(70)	(76)	(144)	(153)	(111)	(106)	(414)	0
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertragsteuern	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.113</b>	<b>558</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>71</b>	<b>143</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>1.206</b>	<b>0</b>

\* einschließlich Fair Value REIT-AG

T€	Segment Tochterunternehmen				Segment Gesamt		Konsolidierung		Konzern	
	BBV 03		BBV 06		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September	
	1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September		1. Januar bis 30. September	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Mieterträge	554	662	3.199	3.600	6.500	5.291	0	0	8.930	7.707
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	96	96	309	159	1.005	551	0	0	1.445	892
<b>Segmentumsätze</b>	<b>650</b>	<b>758</b>	<b>3.508</b>	<b>3.759</b>	<b>7.505</b>	<b>5.842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.375</b>	<b>8.599</b>
Erbbauzinsen	0	0	(106)	(175)	(106)	(175)	0	0	(106)	(175)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(139)	(183)	(1.605)	(971)	(2.648)	(1.834)	0	0	(3.197)	(2.372)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>511</b>	<b>575</b>	<b>1.797</b>	<b>2.613</b>	<b>4.751</b>	<b>3.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.072</b>	<b>6.052</b>
Segmentbezogene Verwaltungskosten	(116)	(130)	(263)	(276)	(552)	(482)	0	7	(695)	(752)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	0	4	0	25	(85)	50	0	(7)	(86)	53
Verluste aus Verkauf von Finanz- immobilien	(89)	0	(6)	0	(95)	0	0	0	(95)	0
Bewertungsergebnis	0	0	0	(114)	0	(114)	0	0	0	(114)
<b>Segmentergebnis</b>	<b>306</b>	<b>449</b>	<b>1.528</b>	<b>2.248</b>	<b>4.019</b>	<b>3.287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.196</b>	<b>5.239</b>
Zentrale Verwaltungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	(872)	(1.363)
Ergebnis aus "at equity" bew. Beteilig.	0	0	0	0	0	0	1.771	1.070	3.413	2.561
Übriges Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0	(17)	(250)	0	0
Nettozinsaufwand	2	10	(1.107)	(1.132)	(1.844)	(1.457)	0	0	(3.697)	(3.229)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	88	(23)	88	(23)	0	0	88	(23)
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	(1.050)	(791)	(1.050)	(791)
Ertragsteuern	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>308</b>	<b>459</b>	<b>509</b>	<b>1.093</b>	<b>2.263</b>	<b>1.807</b>	<b>704</b>	<b>29</b>	<b>4.080</b>	<b>2.394</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Tochterunternehmen aufgeteilt ist.

T€	Segment Direkt- investitionen*		Segment Tochterunternehmen							
	30.09. 2010	31.12. 2009	IC 01		IC 03		IC 07		IC 13	
			30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	11	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.527	45.527	4.340	4.340	7.320	7.320	7.110	7.110	21.380	21.380
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	390	319	164	139	27	109	23	13	81	54
Ertragsteuerforderungen	61	63	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	282	446	103	77	26	7	7	0	41	34
Liquide Mittel	1.635	1.468	54	73	29	92	2.115	2.565	2.154	1.839
<b>Segmentvermögen</b>	<b>47.906</b>	<b>47.839</b>	<b>4.661</b>	<b>4.629</b>	<b>7.402</b>	<b>7.528</b>	<b>9.255</b>	<b>9.688</b>	<b>23.656</b>	<b>23.307</b>
Anteile an Tochterunternehmen	29.879	30.404	0	0	0	0	0	0	0	0
"At equity" bewertete Beteiligungen	47.338	47.540	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vermögenswerte Gesamt</b>	<b>125.123</b>	<b>125.783</b>	<b>4.661</b>	<b>4.629</b>	<b>7.402</b>	<b>7.528</b>	<b>9.255</b>	<b>9.688</b>	<b>23.656</b>	<b>23.307</b>
Rückstellungen	(124)	(179)	(13)	(11)	(11)	(10)	(7)	(10)	(14)	(12)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(123)	(304)	(7)	(9)	(21)	(21)	(43)	(9)	(63)	(89)
Sonstige Verbindlichkeiten	(75)	(375)	(58)	(58)	(33)	(64)	(51)	(51)	(72)	(69)
<b>Zwischensumme Segment- verbindlichkeiten</b>	<b>(322)</b>	<b>(858)</b>	<b>(78)</b>	<b>(78)</b>	<b>(65)</b>	<b>(95)</b>	<b>(101)</b>	<b>(70)</b>	<b>(149)</b>	<b>(170)</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten	(39.375)	(40.510)	(1.843)	(1.907)	(3.402)	(3.569)	(2.871)	(3.405)	(21.566)	(22.400)
Derivative Finanzinstrumente	(6.047)	(4.080)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>(45.744)</b>	<b>(45.448)</b>	<b>(1.921)</b>	<b>(1.985)</b>	<b>(3.467)</b>	<b>(3.664)</b>	<b>(2.972)</b>	<b>(3.475)</b>	<b>(21.715)</b>	<b>(22.570)</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>79.379</b>	<b>80.335</b>	<b>2.740</b>	<b>2.644</b>	<b>3.935</b>	<b>3.864</b>	<b>6.283</b>	<b>6.213</b>	<b>1.941</b>	<b>737</b>

\* einschließlich Fair Value REIT-AG

T€	Segment Tochterunternehmen				Segment Gesamt		Konsolidierung		Konzern	
	BBV 03		BBV 06		30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009
	30.09. 2010	31.12. 2009	30.09. 2010	31.12. 2009						
Sachanlagen und immat. Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0	11	16
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.820	6.820	45.090	45.090	92.060	92.060	0	0	137.587	137.587
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	1.520	0	6.717	0	8.237	0	0	0	8.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41	34	512	639	848	988	0	0	1.238	1.307
Ertragsteuerforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	61	63
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	252	256	296	178	725	552	(61)	(122)	946	876
Liquide Mittel	1.449	691	2.849	1.553	8.650	6.813	0	0	10.285	8.281
<b>Segmentvermögen</b>	<b>8.562</b>	<b>9.321</b>	<b>48.747</b>	<b>54.177</b>	<b>102.283</b>	<b>108.650</b>	<b>(61)</b>	<b>(122)</b>	<b>150.128</b>	<b>156.367</b>
Anteile an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	(29.879)	(30.404)	0	0
"At equity" bewertete Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	1.533	(98)	48.871	47.442
<b>Vermögenswerte Gesamt</b>	<b>8.562</b>	<b>9.321</b>	<b>48.747</b>	<b>54.177</b>	<b>102.283</b>	<b>108.650</b>	<b>(28.407)</b>	<b>(30.624)</b>	<b>198.999</b>	<b>203.809</b>
Rückstellungen	(10)	(13)	(82)	(26)	(137)	(82)	0	0	(261)	(261)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	(75)	(248)	(302)	(397)	(505)	0	0	(520)	(809)
Sonstige Verbindlichkeiten	(49)	(45)	(592)	(720)	(855)	(1.007)	1	2	(929)	(1.380)
<b>Zwischensumme Segment- verbindlichkeiten</b>	<b>(74)</b>	<b>(133)</b>	<b>(922)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>(1.389)</b>	<b>(1.594)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>(1.710)</b>	<b>(2.450)</b>
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	0	0	0	0	0	0	(15.916)	(15.296)	(15.916)	(15.296)
Finanzverbindlichkeiten	0	0	(30.922)	(36.645)	(60.604)	(67.926)	60	120	(99.919)	(108.316)
Derivative Finanzinstrumente	0	0	(775)	(947)	(775)	(947)	0	0	(6.822)	(5.027)
<b>Verbindlichkeiten Gesamt</b>	<b>(74)</b>	<b>(133)</b>	<b>(32.619)</b>	<b>(38.640)</b>	<b>(62.768)</b>	<b>(70.467)</b>	<b>(15.855)</b>	<b>(15.174)</b>	<b>(124.367)</b>	<b>(131.089)</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>8.488</b>	<b>9.188</b>	<b>16.128</b>	<b>15.537</b>	<b>39.515</b>	<b>38.183</b>	<b>(44.262)</b>	<b>(45.798)</b>	<b>74.632</b>	<b>72.720</b>

## (12) UMFANG DER BEZIEHUNGEN MIT NAHE- STEHENDEN PERSONEN

T€	1. Januar bis 30. September	
	2010	2009
Forderungen		
Übrige	5	17
Verbindlichkeiten		
Leistungsverbindlichkeiten	(7)	(14)
	(2)	3

*Anstellungsvertrag Frank Schaich, Laufzeit bis 30. September 2012*

Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2010 wurde durch einen Nachtrag zum Anstellungsvertrag das Festgehalt von Herrn Schaich um 2,5 % auf 209.000 € p.a. erhöht. Ferner wurde ab diesem Zeitpunkt der Alterssicherungsbeitrag auf das Zweifache des jeweilig höchsten Pflichtbeitrags von Arbeitgebern sozialversicherungspflichtig Beschäftigter zur gesetzlichen Rentenversicherung angepasst.

Zusätzlich zum Festgehalt erhält Herr Schaich eine Tantieme in Höhe von 2 % der ausgeschütteten Dividende der Gesellschaft, wobei sich der Anspruch hinsichtlich einer Dividende für das Geschäftsjahr 2010 pro rata temporis ab dem 1. Juli 2010 ermittelt. Der Maximalbetrag der Tantieme beträgt 50 % der Festvergütung einschließlich Nebenleistungen.

Die Tantieme wird in Abhängigkeit vom Discount des Aktienkurses im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zum bilanziellen NAV entweder in bar oder in virtuellen Aktien der Fair Value REIT-AG gezahlt. Basis der Berechnung ist der einfache Durchschnitt des Discounts am Ende eines jeden Quartals für das jeweilige Geschäftsjahr. In Höhe des so errechneten prozentualen Discounts erfolgt die

variable Vergütung in virtuellen Aktien, wird also nicht in bar ausbezahlt. Der verbleibende Prozentteil der Tantieme wird in bar ausgezahlt. Die Anzahl der gewährten virtuellen Aktien ermittelt sich auf der Basis des Kurses am Tag nach der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr Beschluss fasst, für welches Anspruch auf Tantieme besteht.

Die virtuellen Aktien berechtigen frühestens jeweils vier Jahre nach der Gewährung zu einer Auszahlung in bar zum dann geltenden Kurs im XETRA-Handel. Die virtuellen Aktien sind nicht übertragbar. Eine Sicherungsabtretung oder Verpfändung der virtuellen Aktien ist nicht zulässig.

Scheidet Herr Schaich vor Ablauf dieser Vier-Jahres-Frist aus der Gesellschaft aus, kann auf seinen Wunsch eine Barauszahlung der bis dahin gewährten virtuellen Aktien auch bereits zum Termin des Ausscheidens erfolgen.

Scheidet Herr Schaich während eines Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus, besteht ein zeitanteiliger Anspruch auf die Tantieme. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft besteht kein Anspruch auf eine Tantieme für das laufende Geschäftsjahr.

Im Übrigen besteht der Anstellungsvertrag vom 11. September 2007 unverändert fort.

## 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, im November 2010

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

## Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2010 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, im November 2010

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

# Finanzierung und Portfolio

## Finanzverbindlichkeiten im Detail

Kurzname	Objekt	Bank	Buchwert gemäß IFRS		Effektiv- zins	Derivat	LTV max.	LTV Ist	DSCR Min.	DSCR Ist
			gesamt 30.09.10	Fest bis						
<b>Konzern</b>										
FVAG	Beteilig.kauf	WIB Westdt. Immobilienbank	-6.920.000	30.06.2011	5,18 %		20 %	10 %	18 %	25 %
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-21.302.840	29.06.2018	6,04 %	SWAP	75 %	71 %	110 %	109 %
FVAG	Portfolio	WIB Westdt. Immobilienbank	-11.152.160	29.06.2018	6,04 %	SWAP	75 %	71 %	110 %	109 %
<b>Summe Direktbesitz</b>			<b>-39.375.000</b>							
IC 07	Teltow	HRE Hypo Real Estate	-2.871.129	31.12.2013	5,15 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 07</b>			<b>-2.871.129</b>							
IC 03	Neuss	HRE Hypo Real Estate	-3.341.588	31.10.2011	5,55 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 03</b>			<b>-3.341.588</b>							
IC 01	Alzey	HRE Hypo Real Estate	-1.005.261	30.09.2013	5,15 %		n/a		n/a	
IC 01	Essen	HRE Hypo Real Estate	-837.722	30.09.2013	5,15 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 01</b>			<b>-1.842.983</b>							
BBV 06	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-21.272.912	29.06.2012	2,60 %	CAP	n/a		n/a	
BBV 06	Hannover	HVB HypoVereinsbank	-4.972.244	02.07.2012	4,94 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 06	Köln, Seligenstadt	HVB HypoVereinsbank	-4.676.470	02.07.2012	4,70 %	SWAP	n/a		n/a	
<b>Total BBV 06</b>			<b>-30.921.626</b>							
IC 13	Potsdam	HRE Hypo Real Estate	-2.555.636	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.512.342	31.07.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-8.167.392	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-2.020.958	31.12.2013	3,32 %		n/a		n/a	
IC 13	Neubrandenb.	HRE Hypo Real Estate	-615.183	31.12.2013	3,32 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-4.313.218	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-66.380	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-438.395	31.10.2011	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-142.964	28.02.2012	2,48 %		n/a		n/a	
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	-734.047	28.02.2012	2,48 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 13</b>			<b>-21.566.515</b>							
<b>Summe Konzern</b>			<b>-99.918.841</b>							
<b>Assoziierte Unternehmen</b>										
BBV 14	Portfolio	HSH Nordbank	-50.159.597	31.12.2014	5,18 %		n/a		n/a	
<b>Total BBV 14</b>			<b>-50.159.597</b>							
IC 12	Bankgeb.Chem	WIB Westdt. Immobilienbank	-2.281.199	15.09.2016	5,23 %		50 %	31 %	120 %	216 %
<b>Total IC 12</b>			<b>-2.281.199</b>							
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-183.028	31.12.2011	5,06 %		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-977.599	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
BBV 02	Erlangen	BBV Lebensversicherung	-140.141	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
<b>Total BBV 02</b>			<b>-1.300.768</b>							
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-3.273.028	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-1.456.879	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz (Arbeitsamt)	HSH Nordbank	-315.986	30.11.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Quickborn	Eurohypo	-8.614.942	31.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-3.076.409	30.09.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Dresden	HSH Nordbank	-644.154	30.09.2012	5,10 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz-Passage	HVB HypoVereinsbank	-3.225.554	31.12.2014	4,67 %		n/a		n/a	
IC 15	Chemnitz-Passage	Archon Capital	-1.730.038	30.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 15</b>			<b>-22.336.990</b>							
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-23.608.477	31.12.2012	5,10 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	BBV Lebensversicherung	-2.820.705	31.12.2012	5,10 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Buchwert Zinsswaps	HVB HypoVereinsbank	1.195.374	31.12.2012	5,10 %		n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-32.713.268	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-2.708.665	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 10	Portfolio	HVB HypoVereinsbank	-8.850.452	31.12.2013	6,21 %	SWAP	n/a		n/a	
<b>Total BBV 10</b>			<b>-71.896.941</b>							
IC 10	Rabenstein	HRE Hypo Real Estate	-7.479.138	31.12.2016	5,23 %		n/a		n/a	
<b>Total IC 10</b>			<b>-7.479.138</b>							
BBV 09	Portfolio	NordLB	-45.219.751	31.12.2013	6,48 %	SWAP	n/a		n/a	
BBV 09	Portfolio	NordLB	-28.450.201	31.12.2013	6,48 %	SWAP	n/a		n/a	
<b>Total BBV 09</b>			<b>-73.669.952</b>							
<b>Summe Assoziierte Unternehmen</b>			<b>-229.124.585 (Anteil Fair Value 80,7 Mio. €)</b>							

## Methodik der Immobilienbewertung

### VERFAHREN UND ANNAHMEN

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde die CB Richard Ellis GmbH (CBRE) mit Sitz in Frankfurt beauftragt, eine Wertermittlung der von Fair Value direkt und indirekt gehaltener Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2009 durchzuführen. CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

CBRE ermittelt den gemäß Practical Statement (PS) 3.2 der RICS Valuation Standards (6. Auflage), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, wie folgt definierten Marktwert der Immobilien:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konzeptionell und inhaltlich handelt es sich bei dem „Market Value“ nach der Definition der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und dem „Fair Value“ nach IFRS und IAS 40 um vergleichbare Wertebegriffe.

Der Marktwert wurde jeweils unter Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte anhand des international anerkannten

Discounted Cash Flow Verfahrens. Das Discounted Cash Flow Verfahren ist Basis der dynamischen Investitionsrechenarten und dient zur Berechnung des Kapitalwertes zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme.

Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoeinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter sind von CBRE im Rahmen der Marktwertermittlung nach bestem Ermessen eingeschätzt worden und können in zwei Gruppen unterteilt werden.

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten z. B. Mietansätze für erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung.

## **MARKTINSTABILITÄT**

Gemäß der Richtlinie 5 der RICS Valuation Standards weist CBRE in ihrem Gutachten vom 12. Februar 2010 ausdrücklich darauf hin, dass in Anbetracht der sich schnell ändernden Lage auf den weltweiten Finanz- und nationalen Immobilienmärkten der Marktwert eine stichtagsbezogene „Momentaufnahme“ ist, welche die zum Bewertungsstichtag herrschende Marktsituation reflektiert. CBRE führt weiter aus, dass der Marktwert nicht als ein für einen längeren Zeitraum gültiger Wert anzusehen ist sondern marktbedingten Schwankungen unterworfen ist.

## Einzelobjektinformationen und Informationen zum anteiligen Portfolio der Fair Value REIT-AG

Adresse	Ort	Kurz- name Fonds	Haupt- nutzungs- art	Bau- jahr	letzte Sanie- rung/ Moder- nisierung	Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Marktwert 31.12.2008 [T€]	Marktwert 31.12.2009 [T€]	Ver- ände- rung [%]	Diskontie- rungs- zins 31.12.2009 [%]	Kapitali- sierungs- zins 31.12.2009 [%]	Vermiet- bare Ge- bäude- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Direktbesitz</b>												
Hauptstraße 56e / 56 d	Appen	n/a	Büro	1975	1995	4.320	230	225	-2,2	7,10	6,60	212
BleECK 1	Bad Bramstedt	n/a	Büro	1973	2006	3.873	1.200	1.150	-4,2	6,80	5,90	997
Oldesloer Straße 24	Bad Segeberg	n/a	Büro	1982	2007	5.152	9.240	8.900	-3,7	6,80	6,30	9.144
Königstr. 19-21	Barmstedt	n/a	Büro	1911	laufend	2.842	1.460	1.380	-5,5	6,75	6,25	1.264
Bahnhofstraße 9	Bönnigstedt	n/a	Büro	1992	2003	1.131	240	230	-4,2	7,10	6,80	211
Bahnhofstraße 14	Boostedt	n/a	Büro	1989	2005	1.006	130	120	-7,7	6,50	5,90	114
Am alten Markt 9a	Bornhöved	n/a	Büro	1991	2005	873	680	660	-2,9	6,80	6,10	664
Berliner Damm 6	Ellerau	n/a	Büro	1990	2000	1.177	410	400	-2,4	6,90	6,70	369
Pinneberger Straße 155	Ellerbek	n/a	Büro	1985	2001	1.708	360	350	-2,8	6,80	5,80	356
Dorfstraße 29	Geschendorf	n/a	Büro	1985	2006	1.154	230	235	2,2	7,00	5,90	316
Hauptstraße 33	Halstenbek	n/a	Büro	1969	2001	1.195	860	820	-4,7	7,40	7,00	791
Seestraße 232	Halstenbek	n/a	Büro	1976	2002	549	90	87	-3,3	7,30	6,80	188
Friesenstraße 59	Helgoland	n/a	Büro	1986	2000	194	610	570	-6,6	6,60	5,70	488
Hamburger Straße 83	Henstedt-Ulzburg	n/a	Büro	1989	2004	1.219	1.100	1.060	-3,6	6,70	6,20	1.005
Holstenstraße 32	Kaltenkirchen	n/a	Büro	1978	2005	1.893	1.970	1.830	-7,1	6,90	6,50	1.581
Köllner Chaussee 27	Kölln-Reisiek	n/a	Büro	1990	2001	1.004	180	180	0,0	7,10	6,40	168
Hamburger Straße 40	Leezen	n/a	Büro	1989	2005	886	190	190	0,0	7,00	6,60	174
Segeberger Straße 21	Nahe	n/a	Büro	1971	2004	1.698	700	690	-1,4	7,00	6,50	734
Ehndorfer Straße 153	Neumünster	n/a	Büro	1971	2003	1.685	250	240	-4,0	7,60	7,00	346
Kuhberg 11-13	Neumünster	n/a	Büro	1989	2005	5.286	15.300	14.700	-3,9	6,75	6,25	11.808
Röntgenstraße	Neumünster	n/a	Büro	1972	1998	2.481	280	275	-1,8	7,30	6,70	534
Ulzburger Str. 363 d / e	Norderstedt	n/a	Büro	1994	2004	2.762	1.480	1.420	-4,1	6,70	6,00	1.340
Ulzburger Str. 545 / 547	Norderstedt	n/a	Büro	1960		1.313	510	620	21,6	8,00	7,50	1.005
Damm 49	Pinneberg	n/a	Büro	1996	2007	1.383	2.370	2.280	-3,8	7,00	6,50	1.930
Oeltingsallee 30	Pinneberg- Quellental	n/a	Büro	1970	2002	2.047	660	640	-3,0	6,80	6,10	624
Kieler Straße 100	Quickborn	n/a	Büro	1980	2002	1.625	1.490	1.430	-4,0	6,80	6,20	1.309
Hauptstraße 49	Rellingen	n/a	Büro	1983	2001	828	560	550	-1,8	7,50	6,90	524
Rosenstraße 15	Sparrieshoop	n/a	Büro	1961	1999	984	200	195	-2,5	7,40	6,90	237
Willy-Meyer-Straße 3-5	Tornesch	n/a	Büro	1977	2003	970	590	560	-5,1	6,90	6,30	657
Am Markt 1	Trappenkamp	n/a	Büro	1985	2005	1.190	660	640	-3,0	6,90	6,00	787
Wassermühlenstraße 5	Uetersen	n/a	Büro	2001		2.348	1.890	1.790	-5,3	6,70	5,80	1.726
Markt 1	Wahlstedt	n/a	Büro	1975	2005	1.848	1.150	1.110	-3,5	6,70	6,20	1.346
<b>Zwischensumme Direktbesitz</b>						<b>58.624</b>	<b>47.270</b>	<b>45.527</b>	<b>-3,7</b>			<b>42.948</b>
<b>Tochterunternehmen</b>												
Rheinstr. 8	Teltow	IC07	Büro	1995		5.324	7.500	7.110	-5,2	7,70	6,70	9.731
Im Taubental 9-17	Neuss	IC03	Logistik	1990		19.428	7.720	7.320	-5,2	7,70	7,10	12.064
Heidhauser Straße 94	Essen- Heidhausen	IC01	Handel	1990		4.776	2.600	2.700	3,8	7,00	6,60	1.386
Hospitalstraße 17 - 19 / Judengasse 21	Alzey	IC01	Handel	1990	2007	2.243	1.740	1.640	-5,7	7,00	6,50	1.989
Andreasstr. 1	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	1990		5.513	1.110	1.060	-4,5	7,90	7,20	1.496
Andreasstr. 3 - 7	Ahaus-Wüllen	BBV06	Handel	1973		13.036	4.380	4.220	-3,7	7,60	6,80	3.915
Marktplatz 3	Altenberge	BBV06	Handel	1986		1.756	1.190	1.120	-5,9	7,00	6,40	1.285
Heerenbergerstr. 51	Emmerich	BBV06	Handel	1987		4.314	870	850	-2,3	7,60	6,80	1.415
Hubert-Prött-Str. 117	Frechen	BBV06	Handel	1988		4.282	1.270	1.210	-4,7	7,30	6,70	1.225
Hinüberstr. 6	Hannover	BBV06	Sonstiges	1981	2006	3.204	20.000	18.800	-6,0	7,00	6,40	19.460



Anteil Fair Value REIT-AG												
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 30.09.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Ø gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietenrendite vor Kosten
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]
0	19	19	100,00	230	225	-2,2	7,3	100,0	19	19	8,6	8,6
0	79	79	100,00	1.200	1.150	-4,2	14,1	100,0	79	79	6,8	6,8
378	610	637	100,00	9.240	8.900	-3,7	12,4	95,7	610	637	6,9	7,2
0	93	93	100,00	1.460	1.380	-5,5	13,3	100,0	93	93	6,8	6,8
0	19	19	100,00	240	230	-4,2	7,3	100,0	19	19	8,4	8,4
0	10	10	100,00	130	120	-7,7	7,3	100,0	10	10	8,7	8,7
0	52	52	100,00	680	660	-2,9	6,6	100,0	52	52	7,8	7,8
0	31	31	100,00	410	400	-2,4	7,3	100,0	31	31	7,8	7,8
0	28	28	100,00	360	350	-2,8	5,0	100,0	28	28	8,0	8,0
0	20	20	100,00	230	235	2,2	5,5	100,0	20	20	8,6	8,6
0	65	65	100,00	860	820	-4,7	7,3	100,0	65	65	7,9	7,9
0	8	8	100,00	90	87	-3,3	7,3	100,0	8	8	9,5	9,5
0	35	35	100,00	610	570	-6,6	12,1	100,0	35	35	6,2	6,2
0	72	72	100,00	1.100	1.060	-3,6	15,3	100,0	72	72	6,8	6,8
0	123	123	100,00	1.970	1.830	-7,1	15,1	100,0	123	123	6,7	6,7
0	15	15	100,00	180	180	0,0	7,3	100,0	15	15	8,6	8,6
0	16	16	100,00	190	190	0,0	7,3	100,0	16	16	8,4	8,4
0	60	60	100,00	700	690	-1,4	7,3	100,0	60	60	8,7	8,7
0	23	23	100,00	250	240	-4,0	5,5	100,0	23	23	9,8	9,8
0	963	963	100,00	15.300	14.700	-3,9	14,6	100,0	963	963	6,6	6,6
0	29	29	100,00	280	275	-1,8	6,2	100,0	29	29	10,4	10,4
89	104	106	100,00	1.480	1.420	-4,1	12,7	97,7	104	106	7,3	7,5
408	49	70	100,00	510	620	21,6	2,9	69,9	49	70	7,9	11,2
0	177	177	100,00	2.370	2.280	-3,8	2,3	100,0	177	177	7,8	7,8
0	52	52	100,00	660	640	-3,0	4,1	100,0	52	52	8,1	8,1
0	100	100	100,00	1.490	1.430	-4,0	15,3	100,0	100	100	7,0	7,0
0	42	42	100,00	560	550	-1,8	7,3	100,0	42	42	7,7	7,7
0	17	17	100,00	200	195	-2,5	4,8	100,0	17	17	8,9	8,9
0	55	55	100,00	590	560	-5,1	5,5	100,0	55	55	9,9	9,9
0	54	54	100,00	660	640	-3,0	5,8	100,0	54	54	8,4	8,4
0	125	125	100,00	1.890	1.790	-5,3	12,5	100,0	125	125	7,0	7,0
134	85	93	100,00	1.150	1.110	-3,5	5,6	91,8	85	93	7,7	8,4
<b>1.010</b>	<b>3.232</b>	<b>3.290</b>		<b>47.270</b>	<b>45.527</b>	<b>-3,7</b>	<b>11,4</b>	<b>98,2</b>	<b>3.232</b>	<b>3.290</b>	<b>7,1</b>	<b>7,2</b>
3.261	450	694	75,73	5.680	5.385	-5,2	1,8	64,8	341	526	6,3	9,8
5.200	436	631	71,58	5.526	5.240	-5,2	1,8	69,1	312	451	5,9	8,6
0	210	210	55,79	1.451	1.506	3,8	12,1	100,0	117	117	7,8	7,8
721	85	129	55,79	971	915	-5,7	5,5	66,3	48	72	5,2	7,8
0	108	108	55,55	610	589	-3,4	1,3	100,0	60	60	10,2	10,2
0	329	329	55,55	2.405	2.344	-2,5	4,3	100,0	183	183	7,8	7,8
0	106	106	55,55	654	622	-4,8	1,1	100,0	59	59	9,5	9,5
92	84	87	55,55	478	472	-1,2	3,1	96,8	47	48	9,9	10,2
0	135	135	55,55	697	672	-3,6	3,1	100,0	75	75	11,2	11,2
0	1.636	1.636	55,55	10.983	10.443	-4,9	4,3	100,0	909	909	8,7	8,7

Adresse	Ort	Kurz- name Fonds	Haupt- nutzungs- art	Bau- jahr	letzte Sanie- rung/ Moder- nisierung	Grund- stücks- fläche	Marktwert 31.12.2008	Marktwert 31.12.2009	Ver- ände- rung	Diskontie- rungs- zins 31.12.2009	Kapitali- sierungs- zins 31.12.2009	Vermiet- bare Ge- bäude- fläche
						[m <sup>2</sup> ]	[T€]	[T€]	[%]	[%]	[%]	[m <sup>2</sup> ]
Köhlstr. 8	Köln	BBV06	Logistik	1982		40.591	9.360	9.550	2,0	8,10	7,30	23.626
Gutenbergstr. 152/ St. Töniser Str. 12	Krefeld	BBV06	Handel	1990		8.417	4.100	3.440	-16,1	7,80	6,80	4.683
Lippestr. 2	Lippetal-Herzfeld	BBV06	Handel	1990		3.155	1.550	1.590	2,6	7,70	7,00	1.452
Zeughausstr. 13	Meschede	BBV06	Handel	1989		1.673	500	470	-6,0	7,50	6,80	1.095
Bahnhofstraße 20 a-e	Waltrop	BBV06	Handel	1989		1.742	2.870	2.780	-3,1	7,40	6,70	2.124
Marconistr. 4-8	Köln	BBV03	Logistik	1990		13.924	3.330	3.250	-2,4	7,10	6,50	9.640
Hauptstr. 51 - 55	Weyhe-Leeste	BBV03	Handel	1989	2005	11.248	3.780	3.570	-5,6	7,10	6,60	3.141
Max-Planck-Ring 26/28	Langenfeld	IC13	Logistik	1996		14.727	10.200	9.350	-8,3	7,30	6,70	10.453
Friedrich-Engels-Ring 52	Neubrandenburg	IC13	Büro	1996		4.705	9.550	8.330	-12,8	7,10	6,30	7.558
Großbeerenstr. 231	Potsdam	IC13	Büro	1995		2.925	3.850	3.700	-3,9	6,90	6,30	3.824
<b>Zwischensumme Tochterunternehmen</b>						<b>166.983</b>	<b>97.470</b>	<b>92.060</b>	<b>-5,6</b>			<b>121.562</b>
<b>Summe Konzern</b>						<b>225.607</b>	<b>144.740</b>	<b>137.587</b>	<b>-4,9</b>			<b>164.510</b>
<b>Assoziierte Unternehmen</b>												
Carnotstr. 5 - 7	Berlin	BBV14	Büro	1995		4.583	15.600	15.100	-3,2	6,60	5,90	9.863
Nossener Brücke 8 - 12	Dresden	BBV14	Büro	1997		4.134	7.660	7.520	-1,8	7,40	6,80	8.852
Kröpeliner Str. 26-28	Rostock	BBV14	Handel	1995		7.479	61.400	61.300	-0,2	6,30	5,90	19.307
Hartmannstr. 3 a - 7	Chemnitz	IC12	Büro	1997		4.226	7.760	7.340	-5,4	6,60	6,00	8.380
Henkestr. 5	Erlangen	BBV02	Handel	1984		6.350	1.770	1.650	-6,8	7,20	6,50	2.770
Heinrich-Lorenz-Str. 35	Chemnitz	IC15	Büro	1998		4.718	3.890	3.840	-1,3	7,60	7,00	5.845
Am alten Bad 1 - 7, Thea- terstr. 34a	Chemnitz	IC15	Büro	1997		3.246	5.560	5.870	5,6	6,50	6,10	5.110
Königsbrücker Str. 121 a	Dresden	IC15	Sonstiges	1997		4.242	11.900	12.400	4,2	6,90	6,30	11.554
Pascalkehe 15 / 15a	Quickborn	IC15	Büro	1997		9.129	13.200	13.000	-1,5	7,10	6,30	10.570
Zum Rotering 5-7	Ahaus	BBV10	Handel	1989		3.884	2.320	2.170	-6,5	7,40	6,70	2.054
Vor den Fuhren 2	Celle	BBV10	Handel	1992		21.076	12.500	12.100	-3,2	7,25	6,50	10.611
Nordpassage 1	Eisenhüttenstadt	BBV10	Handel	1993		20.482	53.500	49.800	-6,9	7,00	6,50	40.101
Altmärker Str. 5	Genthin	BBV10	Handel	1998		3.153	730	730	0,0	7,80	6,90	1.275
Robert-Bosch-Str. 11	Langen	BBV10	Büro	1994		6.003	17.700	17.000	-4,0	7,10	6,60	13.657
Hammer Str. 455-459	Münster	BBV10	Handel	1991		15.854	8.570	7.960	-7,1	7,20	6,70	7.353
Hannoversche Str. 39	Osnabrück	BBV10	Handel	1989		7.502	3.050	3.870	26,9	7,30	6,80	4.207
Klingelbrink 10	Rheda- Wiedenbrück	BBV10	Handel	1991		2.455	2.110	2.510	19,0	7,20	6,40	2.235
Jerchenbergstr.112/113, Annendorfer Str. 15/16	Wittenberg	BBV10	Handel	1994		96.822	22.300	21.100	-5,4	6,90	6,40	14.710
Oberfrohaer Str. 62 - 74	Chemnitz	IC10	Handel	1997		11.203	9.180	8.940	-2,6	6,90	6,10	9.986
Leimbacher Straße	Bad Salzungen	BBV09	Handel	1992		22.979	13.500	12.800	-5,2	7,50	6,80	10.985
Mühlhäuser Str. 100	Eisenach	BBV09	Handel	1994		44.175	48.500	46.100	-4,9	6,80	6,40	37.400
Putzbrunner Str. 71 / 73, Fritz-Erler-Str. 3	München- Neuperlach	BBV09	Büro	1986		10.030	38.500	36.000	-6,5	6,70	6,10	19.018
Weißenfels Str. 70	Naumburg	BBV09	Handel	1993		20.517	21.000	20.100	-4,3	7,25	6,75	15.180
An der Backstania 1	Weilburg	BBV09	Handel	1994		17.211	9.750	9.800	0,5	7,30	6,70	8.145
<b>Zwischensumme Assoziierte Unternehmen</b>						<b>351.453</b>	<b>391.950</b>	<b>379.000</b>	<b>-3,3</b>			<b>279.168</b>
<b>Gesamt Bestandsportfolio</b>						<b>577.060</b>	<b>536.690</b>	<b>516.587</b>	<b>-3,7</b>			<b>443.678</b>

Anteil Fair Value REIT-AG													
Leerstand	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Durchgerechnete Beteiligungsquote zum 30.09.2010	Anteiliger Marktwert 31.12.2008	Anteiliger Marktwert 31.12.2009	Veränderung	Ø gesicherte Restlaufzeit der Mietverträge	Vermietungsgrad nach Mietertrag	Annualisierte Vertragsmiete	Annualisierte Potenzialmiete	Vertragsmietenrendite vor Kosten	Potenzialmietenrendite vor Kosten	
[m²]	[T€]	[T€]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[Jahre]	[%]	[T€]	[T€]	[%]	[%]	
0	915	915	55,55	5.140	5.305	3,2	2,6	100,0	508	508	9,6	9,6	
4.683	0	451	55,55	2.252	1.911	-15,1	0,0	0,0	0	251	0,0	13,1	
0	144	144	55,55	851	883	3,8	4,9	100,0	80	80	9,0	9,0	
0	42	42	55,55	275	261	-4,9	0,8	100,0	23	23	8,9	8,9	
250	230	246	55,55	1.576	1.544	-2,0	6,7	93,5	128	137	8,3	8,8	
0	330	330	53,79	1.788	1.748	-2,2	1,6	100,0	178	178	10,2	10,2	
45	366	382	53,79	2.029	1.920	-5,4	2,2	95,8	197	205	10,3	10,7	
0	1.170	1.170	50,04	5.095	4.678	-8,2	5,1	100,0	585	585	12,5	12,5	
1.238	901	1.206	50,04	4.770	4.168	-12,6	3,6	74,7	451	604	10,8	14,5	
234	277	306	50,04	1.923	1.851	-3,7	1,7	90,7	139	153	7,5	8,3	
<b>15.723</b>	<b>7.954</b>	<b>9.256</b>		<b>55.153</b>	<b>52.459</b>	<b>-4,9</b>	<b>3,6</b>	<b>85,0</b>	<b>4.438</b>	<b>5.223</b>	<b>8,5</b>	<b>10,0</b>	
<b>16.733</b>	<b>11.186</b>	<b>12.546</b>											
427	1.190	1.276	45,11	7.024	6.811	-3,0	4,4	93,2	537	576	7,9	8,5	
1.040	657	755	45,11	3.449	3.392	-1,6	0,8	87,1	296	340	8,7	10,0	
306	4.200	4.309	45,11	27.646	27.652	0,0	5,6	97,5	1.895	1.944	6,9	7,0	
1.390	500	615	40,22	3.121	2.952	-5,4	2,9	81,3	201	247	6,8	8,4	
0	220	220	39,68	689	655	-5,0	1,8	100,0	87	87	13,4	13,4	
0	533	533	38,37	1.492	1.473	-1,2	0,8	100,0	204	204	13,9	13,9	
606	401	438	38,37	2.007	2.252	12,2	1,6	91,5	154	168	6,8	7,5	
0	899	899	38,37	4.563	4.758	4,3	18,7	100,0	345	345	7,3	7,3	
0	1.144	1.144	38,37	5.061	4.988	-1,4	6,4	100,0	439	439	8,8	8,8	
112	137	234	38,37	889	833	-6,3	4,0	58,6	52	90	6,3	10,8	
0	1.103	1.103	38,37	4.789	4.642	-3,1	2,0	100,0	423	423	9,1	9,1	
0	4.988	4.988	38,37	20.498	19.107	-6,8	3,1	100,0	1.914	1.914	10,0	10,0	
249	65	81	38,37	280	280	0,1	3,0	80,7	25	31	8,9	11,0	
3.105	1.164	1.482	38,37	6.782	6.522	-3,8	1,4	78,6	447	568	6,8	8,7	
0	674	674	38,37	3.283	3.054	-7,0	8,4	100,0	259	259	8,5	8,5	
0	302	302	38,37	1.169	1.485	27,1	8,8	100,0	116	116	7,8	7,8	
638	175	225	38,37	808	963	19,1	5,7	77,4	67	87	7,0	9,0	
1.703	1.590	1.733	38,37	8.544	8.095	-5,3	9,6	91,8	610	665	7,5	8,2	
550	699	740	26,14	2.400	2.337	-2,6	1,9	94,5	183	193	7,8	8,3	
0	1.260	1.260	25,11	3.389	3.215	-5,1	11,5	100,0	316	316	9,8	9,8	
0	3.485	3.485	25,11	12.175	11.578	-4,9	13,9	100,0	875	875	7,6	7,6	
0	4.391	4.391	25,11	9.664	9.041	-6,4	3,3	100,0	1.103	1.103	12,2	12,2	
0	1.743	1.743	25,11	5.271	5.048	-4,2	7,9	100,0	438	438	8,7	8,7	
0	839	839	25,11	2.447	2.461	0,6	7,6	100,0	211	211	8,6	8,6	
<b>10.127</b>	<b>32.361</b>	<b>33.469</b>		<b>137.440</b>	<b>133.595</b>	<b>-2,8</b>	<b>5,8</b>	<b>96,2</b>	<b>11.197</b>	<b>11.639</b>	<b>8,4</b>	<b>8,7</b>	
<b>26.860</b>	<b>43.547</b>	<b>46.015</b>		<b>239.864</b>	<b>231.581</b>	<b>-3,5</b>	<b>6,3</b>	<b>93,6</b>	<b>18.868</b>	<b>20.153</b>	<b>8,1</b>	<b>8,7</b>	

## Glossar

<b>AKTG</b>	Abkürzung für Aktiengesetz. In diesem Gesetz sind Rechte und Pflichten von auf Aktien basierenden Kapitalgesellschaften, also Aktiengesellschaften (AG) und Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA), sowie der Aktionäre reguliert.
<b>AT EQUITY</b>	Englischer Fachbegriff im Rahmen der Konzernkonsolidierung. „at equity“ bezeichnet eine Methode zur Bewertung von Anteilen an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (Assoziierte Unternehmen). Bei der Bewertung „at equity“ erfolgt in der Konzernbilanz nur eine anteilige Erfassung des Eigenkapitals des beteiligten Konzernunternehmens.
<b>ASSET MANAGEMENT</b>	Englisch für „Vermögens-“ oder „Anlagenverwaltung“. Anlageorientiertes Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögens- / Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers (gif-Definition Green Paper). Darunter fallen Tätigkeiten wie beispielweise Vermietung, die Instandhaltung und auch der Verkauf der Immobilie.
<b>ASSOZIIERTES UNTERNEHMEN</b>	Beschreibt ein „verbundenes Unternehmen“. Gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) steht ein Assoziiertes Unternehmen unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Im Konzernabschluss werden Assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB erfasst.
<b>CASH FLOW</b>	Englisch für Zahlungsstrom. Beim Cash Flow handelt es sich um eine Kennzahl aus der Unternehmensanalyse, die Auskunft über die Finanzierungskraft eines Unternehmens gibt. Zur Ermittlung des Cash Flows wird der Jahresüberschuss um nicht liquiditätswirksame Ertragsgrößen bereinigt.
<b>DERIVAT</b>	Der Begriff stammt von dem lateinischen Wort „derivare“ (ableiten). Unter einem Derivat versteht man ein Finanzinstrument, dem ein Basiswert (z. B. Aktien, Anleihen, Zinsen, Rohstoffe) zugrunde liegt. Dabei beinhaltet ein Derivat das Recht, zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft die Bezugsgröße zu einem fest vereinbarten Preis zu kaufen oder zu verkaufen. Der Preis des Derivats ist dabei abhängig von der Kursentwicklung des Basiswerts.
<b>DESIGNATED SPONSOR</b>	Englisch für „Betreuer“, kapitalmarktrelevanter Begriff. Darunter versteht man einen Finanzdienstleister (zumeist eine Bank oder Wertpapierhandelsbank), der im elektronischen Aktienhandel zur Verbesserung von Handel und Preisbildung des Wertpapiers für zusätzliche Liquidität sorgt, indem Geld- und Briefkurse für die Nachfrage- und Angebotsseite in das System eingestellt werden.
<b>DISKONTIERUNGSZINS</b>	Die Diskontierung (auch: Abzinsung) ist eine Methode aus der Zinseszinsrechnung. Durch die Abzinsung zukünftiger Zahlungsströme mit dem Diskontierungszins und anschließender Summierung wird deren Wert in der Gegenwart ermittelt.
<b>EBIT</b>	Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“ (englisch für Erträge vor Zinsen und Steuern). Das EBIT ist ein Maß für das operative Ergebnis einer Gesellschaft und wird im Allgemeinen zur Beurteilung der Ertragsituation verwendet.
<b>EPRA</b>	„European Public Real Estate Association“; europäischer Branchenverband mit Ziel der Schaffung einer hohen Transparenz unter börsennotierten Immobiliengesellschaften durch Etablierung einheitlicher Standards
<b>EPRA-ERGEBNIS</b>	Nach EPRA-Empfehlungen ermitteltes Konzernergebnis; bereinigt das Konzernergebnis nach IFRS um Sondereffekte (z. B. aus Veräußerungen) sowie um Bewertungsveränderungen von Immobilien und Finanzderivaten; Indikator für das operative Ergebnis eines Immobilienbestandshalters
<b>EPRA-NAV</b>	Nach EPRA-Empfehlungen ermittelter Netto-Vermögenswert; bereinigt den bilanziellen NAV gemäß IFRS um Marktwertänderungen von Finanzderivaten sowie latente Steuern; Indikator für den immobilienbezogenen Unternehmenswert eines Immobilienbestandshalters
<b>EXIT TAX</b>	Englisch für „Ausstiegs-Steuer“. Hierbei handelt es sich um eine bis zum 31. Dezember 2009 befristete steuerliche Begünstigung für Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden und Gebäuden an einen REIT. Veräußert ein Unternehmen eine hierfür qualifizierte Immobilie innerhalb dieser Frist an einen REIT, so muss die möglicherweise vorhandene Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis nur zur Hälfte versteuert werden.
<b>FAIR VALUE</b>	Englisch für „fairer Wert“ oder Zeitwert. Der Begriff stammt aus der angelsächsischen Rechnungslegung und bezieht sich auf die Wertansetzung eines Vermögensgegenstandes (wie z. B. einer Immobilie) zum aktuellen Zeitwert, der auf den künftigen, diskontierten Zahlungsströmen beruht.
<b>FFO</b>	Abkürzung für „Funds from Operations“ (englisch für Finanzmittelzufluss aus operativer Tätigkeit). Der FFO gilt als Indikator für die Ertragskraft einer Immobiliengesellschaft. Ermittelt wird die Kennzahl durch Bereinigung des Periodenüberschusses um nicht-liquiditätswirksame Positionen, wie z. B. das Bewertungsergebnis (siehe Konzern-Kapitalflussrechnung).

<b>GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS</b>	Eine Form der indirekten Anlage in Immobilien, die durch eine feste Kapitalsumme definiert ist. Nach vollständiger Platzierung des Eigenkapitals wird der Fonds geschlossen. Eine Handelbarkeit der Anteile an diesen Immobilienpersonengesellschaften ist lediglich eingeschränkt über den Zweitmarkt möglich.
<b>HEDGE</b>	Englisch für Absicherung. Bei einem Hedge-Geschäft wird eine bestimmte Größe (z. B. Zinsen oder Währungen) gegen Marktwertveränderungen abgesichert. Ziel einer solchen Transaktion ist die heutige Fixierung eines wirtschaftlichen Preises (z. B. eines Zinssatzes) zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Zukunft.
<b>HGB</b>	Abkürzung für Handelsgesetzbuch. In diesem Gesetz sind wesentliche Kernpunkte des deutschen Handelsrechts in insgesamt fünf Büchern fixiert.
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	Auch „IR“ genannt. Beschreibt die Beziehung, insbesondere die Kommunikation, mit potenziellen und aktuellen Anlegern eines börsennotierten Unternehmens. Ziel der Maßnahmen ist die zeitnahe und umfassende Information der Investoren.
<b>IFRS</b>	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“. Der Begriff bezeichnet internationale Rechnungslegungsvorschriften, die sich aus den Standards des International Accounting Standards Board (IASB), den International Accounting Standards (IAS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) zusammensetzen. Ziel der Vorschriften ist die international vergleichbare, adäquate Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens.
<b>KAPITALISIERUNGS-ZINS</b>	Wie der Diskontierungszins wird auch der Kapitalisierungszins zur Barwertberechnung künftiger Zahlungsströme verwendet. Anders als bei Diskontierung wird bei der Kapitalisierung (auch: Aufzinsung) die zukünftige, wiederkehrende Zahlung aufgezinst.
<b>NAV</b>	Abkürzung für „Net Asset Value“ (englisch für Netto-Vermögenswert). Die Kennzahl beschreibt den tatsächlichen Unternehmenswert. Gemäß der IFRS-Rechnungslegung entspricht der Net Asset Value zumeist dem bilanziellen Eigenkapital.
<b>POTENZIALMIETE</b>	Unter Potenzialmiete versteht man die aktuell erzielbaren Jahresmieten einer bestehenden Immobilie. Es handelt sich um die Summe aus kontrahierten Jahresmieten und etwaigem Leerstand zu standortüblichen Marktpreisen.
<b>PRIME STANDARD</b>	Privatrechtlich organisiertes, gesetzlich reguliertes Listing-Segment der Deutschen Börse AG. In diesem Segment notierte Gesellschaften müssen besonders hohe Transparenzanforderungen erfüllen.
<b>REIT</b>	Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“ (entspricht einem Immobilienfonds auf Aktien). Unternehmensgegenstand eines REITs sind immobiliennahe Tätigkeiten. In Deutschland umfasst dies insbesondere den Erwerb, die Bestandshaltung und die Veräußerung gewerblich genutzter Immobilien. Im Gegenzug für die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen werden auf Ebene der REIT-Gesellschaft grundsätzlich keine Körperschafts- oder Gewerbesteuern gezahlt. Stattdessen findet die Besteuerung beim Aktionär statt, sofern handelsrechtliche Überschüsse als Dividende ausgezahlt werden. In Deutschland beläuft sich der entsprechende Steuersatz seit Einführung der Abgeltungssteuer auf 25 %.
<b>UPREIT</b>	Abkürzung für „Upstream-REIT“. Bezeichnet den Umtausch von Anteilen in geschlossenen Immobilienfonds gegen Aktien einer börsennotierten REIT-Gesellschaft. Während vergleichbare Konzepte in den USA weit verbreitet sind, verfolgt in Deutschland die Fair Value REIT-AG als bislang einzige Gesellschaft dieses Geschäftsmodell.
<b>WPHG</b>	Abkürzung für Wertpapierhandelsgesetz. Durch das WpHG wird in Deutschland der Handel mit Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen geregelt. Kontrolliert wird die Einhaltung des Gesetzes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
<b>XETRA</b>	Steht für „Exchange Electronic Trading“ (englisch für elektronischer Börsenhandel). Darunter versteht man das computergestützte Handelssystem der Deutschen Börse AG für den Kassamarkt.
<b>ZINSSWAP</b>	Swaps (englisch für Austausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem Zinsswap gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bzw. die Erzielung von Spekulationsgewinnen.

## **Impressum**

Fair Value REIT-AG  
Leopoldstraße 244  
80807 München  
Deutschland

Tel. 089/92 92 8 15 - 01  
Fax 089/92 92 8 15 - 15

info@fvreit.de  
www.fvreit.de

### **VORSTAND**

Frank Schaich

### **AUFSICHTSRAT**

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

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

Datum der Herausgabe: 15. November 2010

### **REALISIERUNG**

cometis AG  
Unter den Eichen 7  
65195 Wiesbaden  
Deutschland  
www.cometis.de

### **BILDQUELLEN**

Fair Value REIT-AG  
Teilansichten des Geschäfts- und Bürogebäudes Klingelbrink 10, Rheda-Wiedenbrück  
(Assoziiertes Unternehmen BBV10)

### **DISCLAIMER**

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







Fair Value REIT-AG  
Leopoldstraße 244  
80807 München  
Deutschland

Tel. +49 (0) 89/92 92 8 15 - 01  
Fax +49 (0) 89/92 92 8 15 - 15

[info@fvreit.de](mailto:info@fvreit.de)  
[www.fvreit.de](http://www.fvreit.de)



**fair value**  
REIT