

Kennzahlen Fair Value-Konzern

		1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Umsatz- und Ertragslage			
Mieterträge	in T€	2.879	2.576
Nettovermietungsergebnis	in T€	2.113	1.947
EBIT	in T€	1.462	1.213
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	in T€	1.418	1.896
Konzernüberschuss	in T€	1.358	1.828
Ergebnis je Aktie	in €	0,15	0,20
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)/FFO	in T€	1.441	1.344
EPRA-Ergebnis/FFO je Aktie	in €	0,15	0,14
Vermögens- und Kapitalstruktur			
		31.3.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	in T€	181.312	180.078
Kurzfristiges Vermögen	in T€	10.061	11.304
Bilanzsumme	in T€	191.373	191.382
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	78.721	77.472
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	41,1	40,5
Unbewegliches Vermögen	in T€	181.116	180.975
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	93.178	92.208
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	51,5	51,0
Immobilienportfolio¹⁾			
		31.3.2012	31.12.2011
Anzahl der Immobilien	Anzahl	72	73
Marktwerte der Immobilien ²⁾	in Mio. €	222	222
Vertragsmiete	in Mio. €	18,4	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,5	19,7
Vermietungsstand	in %	94,2	93,8
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,8	6,0
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,3	8,3

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

²⁾ Basierend auf der Marktbewertung zum 31. Dezember 2011.

Weitere Kennzahlen

		31.3.2012	31.3.2011
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in €	8,44	8,31
EPRA NAV je Aktie	in €	9,41	9,27
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		3	4

Brief an die Aktionäre

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

die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2012 wieder etwas aufgehellt. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland soll im Verlauf des Jahres wieder an Fahrt aufnehmen, auch wenn dies nicht für alle Branchen gleichermaßen zutreffen dürfte. Die Arbeitslosenquote hat sich weiter reduziert, gleichzeitig expandieren die Unternehmen sehr vorsichtig. Dieses Umfeld war die Grundlage für unseren erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2012.

Der Vermietungsstand unseres Immobilienportfolios konnte im Berichtszeitraum Fair Value-anteilig von 93,8% auf 94,2% leicht gesteigert werden, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zum 31. März 2012 bei 5,8 Jahren lag.

Im ersten Quartal 2012 haben wir einen Konzernüberschuss von 1,4 Mio. € erzielt. Der höhere Vorjahreswert von 1,8 Mio. € erklärt sich mit ergebniswirksamen Marktwertänderungen von Zins-sicherungsgeschäften. Das um Marktwertänderungen bereinigte Konzernergebnis bzw. das FFO-Ergebnis lag im ersten Quartal 2012 mit 1,4 Mio. € um rund 8% über dem Vorjahreswert von 1,3 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf 78,7 Mio. €. Somit erhöhte sich der bilanzielle Net Asset Value je in Umlauf befindlicher Aktie im ersten Quartal 2012 um 2% auf 8,44 € je Aktie. Die REIT-Eigenkapitalquote stieg von 51% auf rund 52% des unbeweglichen Vermögens.

Wir sehen die Ergebnisse aus dem ersten Quartal 2012 als Bestätigung für unsere Planung und halten unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr aufrecht. Für das Gesamtjahr 2012 rechnen wir daher unverändert mit einem bereinigten Konzernergebnis von 4,8 Mio. € bzw. 0,52 € je Aktie.

München, den 7. Mai 2012

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

Die Aktie

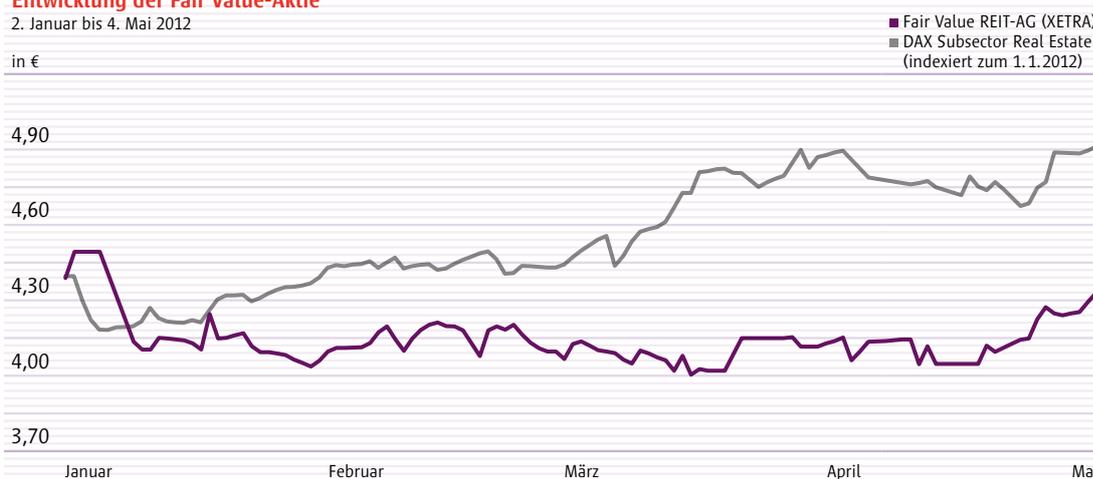
Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

Die Aktienmärkte haben sich im ersten Quartal 2012 vergleichsweise positiv entwickelt. Der Kursverlauf der Fair Value-Aktie war im Wesentlichen durch eine Seitwärtstendenz geprägt. Nach einem Kursanstieg zu Beginn des Quartals entwickelte sich der Aktienkurs bis zum Berichtsstichtag insgesamt etwas schwächer als der Vergleichsindex.

Entwicklung der Fair Value-Aktie

2. Januar bis 4. Mai 2012

in €



Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 31. März 2012

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1. Quartal 2012 (XETRA)	4,50 €/4,00 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2012 (XETRA)	38,8 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze Prime Standard	Frankfurt, XETRA
Handelsplätze Freiverkehr	Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Zum Jahresauftakt verzeichnete die Aktie der Fair Value einen Kursanstieg. Ausgehend von einem Jahresanfangskurs von 4,40 € am 2. Januar 2012 erreichte die Aktie am 4. Januar 2012 mit 4,50 € den höchsten Stand im Berichtszeitraum. Nach der starken Auftaktwoche ging der Kurs bis Mitte Januar 2012 im Gleichklang mit dem Branchentrend bis auf ein Niveau von 4,11 € zurück und tendierte in den folgenden Wochen überwiegend seitwärts. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Schlusskurs bei 4,12 €. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 38,8 Mio. €. Im April setzte der Titel seine Seitwärtsbewegung fort und lag Anfang Mai bei einem Kurs von 4,30 €.

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 0,2 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Daraus resultierte im Berichtszeitraum ein Handelsvolumen von rund 0,8 Mio. € nach 1,5 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

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

Finanzkalender

Fair Value REIT-AG

14. Mai 2012	Jahreshauptversammlung, München
9. August 2012	Halbjahresbericht 2012
5. September 2012	Präsentation, 12. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Berlin
8. November 2012	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2012
12. November 2012	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen (bei Fair Value-anteiliger Betrachtungsweise) ist gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2011 von 93,8% auf 94,2% leicht gestiegen. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug zum 31. März 2012 insgesamt 5,8 Jahre nach 6,0 Jahren am 31. Dezember 2011.

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das dem Konzern (129 Mio. €) und den Assoziierten Unternehmen (358 Mio. €) zuzurechnende Immobilienvermögen zum 31. März 2012. Die Marktwerte der Immobilien basieren auf objektweisen Ermittlungen des externen Gutachters CBRE GmbH zum 31. Dezember 2011, die im Geschäftsbericht 2011 auf den Seiten 122 bis 127 einzeln ausgewiesen sind.

Immobilienvermögen der Fair Value REIT-AG										Anteil Fair Value REIT-AG
	Grundstücks- fläche ¹⁾ [m ²]	Gesamt- mietfläche ¹⁾ [m ²]	Vertrags- miete p. a. zum 31.3.2012 ²⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2011 ²⁾ [T€]	Beteiligungs- quote zum 31.3.2012 [%]	Annualisierte Vertrags- miete zum 31.3.2012 ³⁾ [T€]	Marktwert 31.12.2011 ²⁾ [T€]	Vermietungs- stand ⁴⁾ [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge ⁵⁾ [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten ⁶⁾ [%]
Segment										
Direktinvestitionen	57.796	42.451	3.286	46.037	100,0	3.286	46.037	97,2	10,1	7,1
Segment Tochter- unternehmen	157.925	119.006	7.382	83.090	57,6	4.191	47.873	89,3	4,1	8,8
Summe Konzern	215.721	161.457	10.668	129.127	72,7	7.477	93.910	92,6	6,8	8,0
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.156	31.339	357.750	35,7	10.942	127.671	95,4	5,2	8,6
Gesamt Bestandsportfolio	555.971	430.613	42.007	486.877	45,5	18.419	221.581	94,2	5,8	8,3

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

²⁾ Gemäß Marktwertgutachten der CBRE GmbH, Berlin, zum 31.12.2011

³⁾ Fair Value-anteilige Werte auf Basis der Beteiligungsquoten

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

⁵⁾ Ertragsgewichtet

⁶⁾ (Teil-)Summen mit Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote

⁷⁾ Vertragsmieten zum 31.3.2012 in % der Marktwerte zum 31.12.2011

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Makroökonomisches Umfeld Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2011/12 in einer Schwächephase. Infolge der Schuldenkrise entwickelte sich nicht nur die Nachfrage aus dem Ausland gedämpft. Auch die Unternehmen und die privaten Haushalte hielten sich mit Ausgaben zurück. Der Arbeitsmarkt zeigte sich davon jedoch unbeeindruckt und entwickelte sich weiterhin robust. In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres nahm die Zahl der Arbeitslosen saisonbereinigt um rund 0,05 Mio. ab. Im März 2012 waren rund 3,0 Mio. (Vorjahr: 3,2 Mio.) Erwerbslose registriert, was einer Arbeitslosenquote von 7,2% (Vorjahr: 7,6%) entspricht. Nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) dürfte das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Verlauf des Jahres

wieder Fahrt aufnehmen. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt wieder aufgehellt, was vor allem damit begründet wurde, dass die Schuldenkrise zunächst eingedämmt und eine Eskalation bislang vermieden wurde.

Der Preisauftrieb schwächte sich im März 2012 wieder leicht ab. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – hatte im Februar 2012 noch bei 2,3% gelegen. Im März 2012 lagen die Verbraucherpreise um 2,1% über dem Niveau des Vorjahres.

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

Immobilienmarkt in Deutschland **Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Am Büroimmobilienmarkt reduzierte sich das Volumen der Vermietungsumsätze in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres im 12-Monats-Vergleich um knapp 9% auf rund 0,7 Mio. m². Die Leerstandsquote belief sich über alle sieben Bürozentren¹⁾ hinweg auf 9,3% (Vorjahr: 10,6%; ohne Köln). Infolge der verbesserten Stimmung in der deutschen Wirtschaft und des sehr robusten Arbeitsmarktes wird damit gerechnet, dass die Umsätze am Bürovermietungsmarkt im Gesamtjahr 2012 trotz der Wachstumsdelle im Vergleich zum Vorjahr nur leicht zurückgehen werden.

Einzelhandelsflächen Der Abschluss des zweiten Rettungspakets für Griechenland und das Abwenden einer möglichen Insolvenz des Landes ließen den Konjunkturoptimismus wieder zunehmen. Zudem hat sich die stabile Entwicklung der Verbraucherstimmung im Frühjahr 2012 fortgesetzt, was positive Auswirkungen auf die Vermietungsaktivitäten bei Einzelhandelsflächen haben dürfte.

Der Investmentmarkt Am deutschen Immobilien-Investmentmarkt kam es im ersten Quartal 2012 zu regen Handelsaktivitäten. Hierbei ist die Anzahl der erfassten Transaktionen in den sieben großen Standorten¹⁾ im Vorjahresvergleich um rund 10% gestiegen. Das Transaktionsvolumen fiel allerdings im ersten Quartal 2012 mit 5,2 Mrd. € um rund 9% niedriger aus als im entsprechenden Vorjahresquartal (5,7 Mrd. €). Insgesamt dominierten in den ersten drei Monaten 2012 Investitionen in Büroimmobilien. Das Volumen der gehandelten Büroimmobilien erreichte bis März 2,35 Mrd. €, was einem Anteil von 45% am Gesamttransaktionsvolumen des ersten Quartals entspricht. Ein Wert in dieser Größenordnung wurde in den vergangenen beiden Jahren nur in einem einzigen Quartal erreicht. Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien am Gesamttransaktionsvolumen des ersten Quartals 2012 belief sich auf rund 28%. Aufgrund der vergleichsweise guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürfte Deutschland auch 2012 im Fokus internationaler Investoren stehen.

Quellen: Jones Lang LaSalle, gfk

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

Das erste Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2012 konnte die Fair Value REIT-AG mit einem Konzernüberschuss von 1,4 Mio. € bzw. 0,15 € je Aktie abschließen (Vorjahr 1,8 Mio. € bzw. 0,20 € je Aktie). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr folgt aus der ergebniswirksamen Marktbewertung der Zinsicherungsgeschäfte im Konzern und in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Dies führte im Vorjahresvergleich zu geringeren Erträgen aus „at equity“ bewerteten Unternehmen und zu höheren Zinsaufwendungen im Konzern.

Das um Marktwertänderungen bereinigte operative Geschäftsergebnis des Fair Value Konzerns (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) entwickelte sich dagegen positiv:

in T€	1.1.–31.3.2012				1.1.–31.3.2011			
	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Bereinigung von Sondereffekten			bereinigte Konzern-GuV-Rechnung
	gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps		gemäß Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungsergebnisse	Zinsswaps	
Nettovermietungsergebnis	2.113	—	—	2.113	1.947	—	—	1.947
Allgemeine Verwaltungskosten	-529	—	—	-529	-515	—	—	-515
Saldo sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	44	—	—	44	39	—	—	39
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	-14	14	—	—	-74	74	—	—
Bewertungsergebnis	-152	152	—	—	-184	184	—	—
Betriebsergebnis	1.462	166	—	1.628	1.213	258	—	1.471
Beteiligungsergebnis	1.418	—	-152	1.266	1.896	—	-633	1.263
Nettozinsaufwendungen	-1.265	—	142	-1.123	-1.143	—	-37	-1.180
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.615	166	-10	1.771	1.966	258	670	1.554
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-257	-11	-62	-330	-138	-88	16	-210
Konzernüberschuss	1.358	155	-72	1.441	1.828	170	-654	1.344
Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) je Aktie (in €)				0,15				0,14

Das Nettovermietungsergebnis von 2,1 Mio. € fiel um rund 0,2 Mio. € bzw. 9% höher aus als im entsprechenden Vorjahresquartal (1,9 Mio. €). Das bereinigte Beteiligungsergebnis lag mit rund 1,3 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Unter Berücksichtigung der bereinigten Nettozinsaufwendungen und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde im ersten Quartal 2012 ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) von 1,4 Mio. € bzw. 0,15 € je Aktie erzielt (Vorjahreszeitraum 1,3 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie).

Die Abweichung ist im Wesentlichen die Folge höherer Mieterträge, die mit insgesamt 2,9 Mio. € um 0,3 Mio. € bzw. 12% über dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. € lagen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	3.294	3.189	105	3
Nettovermietungsergebnis	2.113	1.947	166	9
Allgemeine Verwaltungskosten	-529	-515	-14	-3
Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	-166	-258	92	36
Betriebsergebnis	1.462	1.213	249	21
Beteiligungsergebnis	1.418	1.896	-478	-25
Nettozinsaufwand	-1.265	-1.143	-144	-13
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-257	-138	-119	-86
Konzernüberschuss	1.358	1.828	-470	-26

Die Umsatzerlöse lagen mit 3,3 Mio. € um 0,1 Mio. € bzw. 3% über dem Vorjahreswert von 3,2 Mio. €. Die Abweichung resultiert aus dem Saldo von höheren Mieterträgen (+0,3 Mio. €) und geringeren Erträgen aus Nebenkostenumlagen (-0,2 Mio. €).

Mit 2,1 Mio. € lag das Nettovermietungsergebnis um rund 0,2 Mio. € bzw. 9% über dem Vorjahreswert von 1,9 Mio. €. Dies ist das Resultat höherer Umsatzerlöse und geringerer immobilienbezogener Aufwendungen.

Der Veräußerungs- und Bewertungsaufwand von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) besteht fast ausschließlich aus aktivierten Aufwendungen für vermietungsbedingte Umbauten, die sofort wieder abgeschrieben wurden.

Das Betriebsergebnis lag daher mit 1,5 Mio. € um 0,2 Mio. € oder 25% über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen haben sich demgegenüber um 0,5 Mio. € auf 1,4 Mio. € um 25% vermindert, was ausschließlich aus in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Bewertungsveränderungen von Zinssicherungsgeschäften resultiert. Der nicht liquiditätswirksame, positive Ergebnisbeitrag aus der Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte lag bei 0,1 Mio. € nach 0,6 Mio. € im Vorjahr.

Der Nettozinsaufwand erhöhte sich um 11% von 1,1 Mio. € auf 1,3 Mio. €. Grund hierfür ist die Marktbewertung eines Zinsbegrenzungsgeschäftes, die zu einer nicht liquiditätswirksamen Aufwandserhöhung führte.

Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern einen IFRS-Konzernüberschuss von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,15 € nach 0,20 € im Vorjahr.

Finanzlage

Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Berichtszeitraum summiert sich auf 0,8 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €). Im höheren Vorjahresbetrag ist eine vereinnahmte Abstandszahlung in Höhe von 2,0 Mio. € für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrags im Tochterunternehmen IC13 enthalten.

Liquide Mittel		
in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	758	1.435
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.100	2.241
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.669	-2.532
Veränderung der liquiden Mittel	189	1.144
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.914	13.119

Cash Flow aus Investitionstätigkeit Aus Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss in Höhe von 1,1 Mio. € nach 2,2 Mio. € im Vorjahr. Der Mittelzufluss resultierte jeweils aus dem Abgang einer veräußerten Immobilie.

Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit Durch die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten ergab sich aus Finanzierungstätigkeit ein Mittelabfluss in Höhe von 1,7 Mio. € nach 2,5 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Liquidität Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Ergebnis im Berichtszeitraum um 0,2 Mio. € auf 7,9 Mio. € erhöht.

Vermögenslage

Aktiva Die Bilanzsumme zum 31. März 2012 entsprach mit 191,4 Mio. € nahezu unverändert dem Stand am 31. Dezember 2011.

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 181,3 Mio. € entsprachen 95% der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: 94%). Sie entfielen zu 71% bzw. 129,1 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (unverändert zum 31. Dezember 2011). Die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen sind mit einem Anteil von 29% bzw. 52,0 Mio. € (31. Dezember 2011: 28% bzw. 50,7 Mio. €) in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte von 10,1 Mio. € (31. Dezember 2011: 11,3 Mio. €) umfassten mit 7,9 Mio. € zu 79% liquide Mittel und zu 21% Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Passiva Das Vermögen war am 31. März 2012 zu 41% durch Eigenkapital und zu 59% durch Verbindlichkeiten finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,5 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 93,2 Mio. €. Dies entspricht rund 49% der Bilanzsumme (31. Dezember 2011: 48%) bzw. rund 52% des unbeweglichen Vermögens.

Finanzverbindlichkeiten Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns am 31. März 2012 in Höhe von insgesamt 89,4 Mio. € entsprechen 47% der Bilanzsumme nach 48% bzw. 91,0 Mio. € zum 31. Dezember 2011. Hiervon waren 45% bzw. 40,2 Mio. € (31. Dezember 2011: 42% bzw. 38,2 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital/Net Asset Value (NAV) Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 31. März 2012 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 78,7 Mio. € gegenüber 77,5 Mio. € zum Vorjahresende.

Bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,44 € je Aktie nach 8,31 € am 31. Dezember 2011.

Bilanzieller NAV		
in T€	31.3.2012	31.12.2011
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	129.127	130.227
„At equity“ bewertete Beteiligungen	51.989	50.748
Sonstige Aktiva abzüglich sonstige Passiva	3.054	3.257
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-14.457	-14.736
Finanzverbindlichkeiten	-89.358	-91.027
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.634	-997
Net Asset Value	78.721	77.472
Net Asset Value je Aktie	in € 8,44	8,31

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der IFRS-Berichterstattung einer Immobiliengesellschaft um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes. Die nachfolgende Kennzahl EPRA-NAV basiert auf diesen Empfehlungen, eliminiert die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente und entspricht somit dem immobilienbezogenen Nettovermögenswert. Da, bedingt durch den REIT-Status, latente Steuern bei der Fair Value REIT-AG keine Rolle spielen, entspricht der nachfolgend aufgeführte EPRA-NAV zugleich auch der von einigen Fachleuten herangezogenen Kennzahl NNAV.

EPRA-NAV		
in T€	31.3.2012	31.12.2011
NAV gemäß Konzern-Bilanz	78.721	77.472
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	6.152	5.893
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	-118	-88
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	3.007	3.201
EPRA-NAV	87.762	86.478
EPRA-NAV je Aktie	in € 9,41	9,27

Nachtragsbericht

Handelsobjekt Alzey (Tochterunternehmen IC01)

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus in Alzey hat sich zu Beginn des Jahres 2012 die Zahlungsmoral der gewerblichen Mieter im Erdgeschoss inakzeptabel verschlechtert, so dass mit einem kurzfristigen Anstieg des Leerstandes auf rund 83 % der bisher erzielbaren Miete (Leerstand zum 31. Dezember 2011: 22 %) und mit erheblichen Investitionen in eine nachhaltige Anschlussvermietung gerechnet werden musste.

Die Vermarktungsaktivitäten erstreckten sich auch auf potenzielle Eigennutzer und waren nach sehr kurzer Zeit erfolgreich. Die Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens hat Mitte April 2012 dem Verkauf der Immobilie an einen ortsansässigen Investor und Eigennutzer zugestimmt, der die Immobilie unter der Voraussetzung der Räumung der Flächen im Erdgeschoss übernimmt, wie sie steht und liegt (einschließlich eines unreparierten Brandschadens für Teilflächen im Erdgeschoss). Das wirtschaftliche Ergebnis der Transaktion (Kaufpreis zzgl. Versicherungserstattung für den Brandschaden) summiert sich auf rund 1,0 Mio. €.

Der Konzern wird zwar durch dieses Ergebnis bei Übergang von Nutzen und Lasten voraussichtlich im dritten Quartal 2012 einen Verlust aus dem Abgang der Immobilie in Höhe von voraussichtlich 0,5 Mio. € (Anteil der Minderheitsgesellschafter: 0,2 Mio. €) verzeichnen. Dem steht jedoch gegenüber, dass ein potenziell längerfristiger Leerstand dieser Immobilie vermieden und voraussichtliche Investitionskosten von insgesamt deutlich mehr als 0,5 Mio. € eingespart werden können. Zudem kann das Tochterunternehmen kurzfristig liquidiert werden, was zu Einsparungen bei den Allgemeinen Verwaltungskosten führen wird.

Risikobericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken. Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2011 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 48 bis 54 beschrieben. Im ersten Quartal 2012 gab es keine Änderung an der Risikoeinschätzung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2011.

Chancen- und Prognosebericht

Das erste Quartal 2012 war ein sehr guter Start in das laufende Geschäftsjahr. Der Fair Value-anteilige Vermietungsstand des Portfolios konnte geringfügig auf 94,2% erhöht werden (31. Dezember 2011: 93,8%). Die Umsatzerlöse, das Nettovermietungsergebnis und das Betriebsergebnis lagen im erwarteten Rahmen. Höhere Erträge aus den Assoziierten Unternehmen und ein geringerer Nettozinsaufwand als erwartet haben zu einem insgesamt leicht über Plan liegenden Konzernüberschuss beigetragen.

Bestätigung der Prognose für 2012

Aufgrund der positiven Entwicklung im ersten Quartal 2012 bekräftigt der Vorstand die Prognose für das Gesamtjahr 2012. Diese sieht ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO) für 2012 von 4,8 Mio. € vor, entsprechend 0,52 € je Aktie.

München, 4. Mai 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Konzern-Zwischenabschluss

Bilanz

Konzern-Bilanz			
in T€	Anhang Nr.	31.3.2012	31.12.2011
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	3	172	180
Sachanlagen		6	6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	129.127	129.127
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	51.989	50.748
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		18	17
Langfristige Vermögenswerte, gesamt		181.312	180.078
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	—	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.241	1.284
Ertragsteuerforderungen		84	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		822	1.120
Liquide Mittel		7.914	7.725
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt		10.061	11.304
Aktiva, gesamt		191.373	191.382
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	-6.588	-6.481
Verlustvortrag		-7.494	-8.850
Eigene Anteile		-398	-398
Eigenkapital, gesamt		78.721	77.472
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.457	14.736
Finanzverbindlichkeiten	8	49.137	52.810
Derivative Finanzinstrumente		6.152	5.893
Sonstige Verbindlichkeiten		57	66
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt		69.803	73.505
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		241	250
Finanzverbindlichkeiten	8	40.221	38.217
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		810	1.007
Sonstige Verbindlichkeiten		1.577	931
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt		42.849	40.405
Passiva, gesamt		191.373	191.382

Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Anhang Nr.	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Mieterträge		2.879	2.576
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		415	613
Erbbauszinsen		-3	-5
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-1.178	-1.237
Nettovermietungsergebnis		2.113	1.947
Allgemeine Verwaltungskosten	9	-529	-515
Sonstige betriebliche Erträge		45	28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1	11
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt		44	39
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		1.100	2.500
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-1.114	-2.574
Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien	6	-14	-74
Bewertungsgewinne		-	-
Bewertungsverluste		-152	-184
Bewertungsergebnis	4	-152	-184
Betriebsergebnis		1.462	1.213
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	5	1.418	1.896
Zinserträge		3	10
Zinsaufwendungen	10	-1.268	-1.153
Ergebnis vor Steuern		1.615	1.966
Ertragsteuern		-	-
Ergebnis vor Minderheitsanteilen		1.615	1.966
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-257	-138
Konzernüberschuss		1.358	1.828
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,15	0,20

Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Konzernüberschuss	1.358	1.828
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	–117	1.140
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	32	–66
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges assoziierter Unternehmen	–108	368
Sonstiges Ergebnis, gesamt	–193	1.442
Gesamtüberschuss	1.165	3.270

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung								
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Eigene Anteile	Wert- änderungs- rücklage	Aus- schüttung	Gewinn- rücklage	Gesamt
Stand am 1. Januar 2011	9.325.572	47.034	46.167	–398	–5.732	–	–12.513	74.558
Erwerb eigener Anteile	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	1.442	–	1.828	3.270
Stand am 31. März 2011	9.325.572	47.034	46.167	–398	–4.290	–	–10.685	77.828
Stand am 1. Januar 2012	9.325.572	47.034	46.167	–398	–6.480	–932	–7.919	77.472
Ergebniswirkung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–	–
Hedge Accounting	–	–	–	–	–108	–	–	–
Ergebnisneutrale Anpassung	–	–	–	–	–	–	–1	–1
Gesamtüberschuss	–	–	–	–	–	–	1.358	1.358
Stand am 31. März 2012	9.325.572	47.034	46.167	–398	–6.588	–932	–6.562	78.721

Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung		
in T€	1.1.-31.3.2012	1.1.-31.3.2011
Konzernüberschuss	1.358	1.828
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	-9	-2
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	1
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	-	74
Bewertungsergebnis	3	184
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	-1.418	-1.896
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	214	2
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	257	138
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-	-502
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	142	-37
Erhaltene Abstandszahlung	-	2.000
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	273
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	297	-13
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	-9	-56
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-197	-85
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	69	-474
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	758	1.435
Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien / Immobilien im Bau	-	-184
Abgang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Immobilien im Bau	1.100	2.426
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-	-1
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	1.100	2.241
Rückzahlung von Finanzschulden	-1.669	-2.532
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.669	-2.532
Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel	189	1.144
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.725	11.975
Liquide Mittel am Ende der Periode	7.914	13.119
Zusätzliche Angaben:		
Zinseinnahmen	3	5
Zinsausgaben	1.268	1.327

Konzernanhang

(1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

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

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Vergleichszahlen Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung der Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung sowie der übrigen Übersichten beziehen sich auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2011.

(3) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte enthalten ein im Rahmen von Unternehmenserwerben einzeln bewertetes Vertragsrecht, welches über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird. Im Berichtsquartal wurden Abschreibungen in Höhe von T€ 9 auf einen Restbuchwert von T€ 169 vorgenommen.

(4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direkt- investitionen	Tochter- unternehmen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand am 1. Januar 2012	51.550	115.505	167.055
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	142	10	152
Stand am 31. März 2012	51.692	115.515	167.207
Wertveränderungen			
Stand am 1. Januar 2012	-5.513	-32.415	-37.928
Abwertungen	-142	-10	-152
Stand am 31. März 2012	-5.655	-32.425	-38.080
Beizulegende Zeitwerte			
Stand am 1. Januar 2012	46.037	83.090	129.127
Stand am 31. März 2012	46.037	83.090	129.127

Bei einer Immobilie im Direktbesitz der Fair Value fielen im Berichtszeitraum Umbaukosten in Höhe von T€ 142 an, bei dem Tochterunternehmen IC 13 T€ 10. Die Aufwendungen werden nicht als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2011 nicht abweicht.

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

(5) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteiliges Eigenkapital							
Stand am 1. Januar 2012	2.356	7.540	72	12.864	14.812	18.526	56.170
Zugänge (Anschaffungskosten)	–	–	–	–	–	–	–
Entnahmen	–	–215	–	–	–	–	–215
Änderung Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–
Ergebnisanteile	–62	180	–4	527	443	334	1.418
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	41	–	41
Marktbewertung Darlehen	–	–	–3	–	–	–	–3
Stand am 31. März 2012	2.294	7.505	65	13.391	15.296	18.860	57.411
Wertberichtigung							
Stand am 1. Januar 2012/31. März 2012	–175	–543	–64	–1.059	–1.786	–1.795	–5.422
Buchwerte							
Stand am 1. Januar 2012	2.181	6.997	8	11.805	13.026	16.731	50.748
Stand am 31. März 2012	2.119	6.962	1	12.332	13.510	17.065	51.989

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20% und 50% der Stimmrechte. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2011 um insgesamt T€ 1.238 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 1.418 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 41 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 215 sowie der erfolgsneutralen Marktbewertung eines Darlehens des BBV02 in Höhe von T€ 3. Die Wertberichtigung resultiert aus dem Barwert von Gesellschaftskosten, die bei der Marktwertermittlung der Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Zu näheren Angaben bezüglich der Wertdifferenz verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 79 im Geschäftsbericht 2011.

Zusätzliche Finanzinformationen der nach der Equity-Methode bilanzierten Assoziierten Unternehmen enthalten die nachfolgenden Tabellen, wobei sich die Angaben auf den Anteil der Fair Value REIT-AG an den Assoziierten Unternehmen zum jeweiligen Bilanzstichtag und nicht auf 100% des Kapitals der jeweiligen Gesellschaften beziehen. Die anteiligen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen stellen sich vor Wertberichtigung wie folgt dar:

Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen zum 31. März 2012

in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34%	38,94%	41,05%	25,17%	38,43%	45,12%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.949	14.251	566	30.128	41.493	38.518	127.905
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48	128	4	7	131	185	503
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	27	291	12	131	107	356	924
Liquide Mittel	189	1.369	73	2.460	1.000	1.969	7.060
Rückstellungen	-5	-6	-3	-6	-12	-13	-45
Finanzverbindlichkeiten	-881	-8.280	-501	-17.561	-26.057	-21.241	-74.521
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.623	-1.153	-231	-3.007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-21	-21	-76	-34	-111	-129	-392
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-227	-10	-110	-103	-553	-1.016
Nettovermögen zum 31. März 2012	2.293	7.505	65	13.392	15.295	18.861	57.411

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2012

Lang	-854	-1.322	-480	-16.907	-15.708	-20.738	-56.009
Kurz	-27	-6.958	-21	-654	-10.349	-503	-18.512
Finanzverbindlichkeiten	-881	-8.280	-501	-17.561	-26.057	-21.241	-74.521

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

in T€	IC12	IC15 (konsolidiert)	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34%	38,94%	41,05%	25,17%	38,43%	45,12%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.948	14.252	567	30.127	41.492	38.488	127.874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	90	16	20	129	248	555
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4	279	12	124	27	8	454
Liquide Mittel	279	1.463	71	2.228	978	1.750	6.769
Rückstellungen	-4	-7	-3	-9	-12	-14	-49
Finanzverbindlichkeiten	-887	-8.302	-505	-17.724	-26.329	-21.363	-75.110
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.751	-1.231	-219	-3.201
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-23	-18	-76	-31	-154	-116	-418
Sonstige Verbindlichkeiten	-13	-217	-10	-120	-88	-256	-704
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011	2.356	7.540	72	12.864	14.812	18.526	56.170

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2011

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

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen zum 31. März 2012							
in T€	IC12	IC15	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,34%	38,94%	41,05%	25,17%	38,43%	45,12%	
Mieterträge	34	290	23	737	934	721	2.739
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	20	25	-7	13	68	151	270
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-101	-49	-8	-40	-165	-302	-665
Nettovermietungserträge	-47	266	8	710	837	570	2.344
Allgemeine Verwaltungskosten	-4	-12	-5	-22	-39	-58	-140
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-	1	-	9	-	3	13
Betriebsergebnis	-51	255	3	697	798	515	2.217
Nettozinsaufwand	-12	-74	-7	-297	-356	-180	-926
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	127	-	-	127
Finanzergebnis	-12	-74	-7	-170	-356	-180	-799
Wirtschaftliches Ergebnis	-63	181	-4	527	442	335	1.418

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten assoziierten Unternehmen zum 31. März 2011							
in T€	IC12	IC15 (konsolidiert)	BBV02	BBV09	BBV10	BBV14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,16%	38,37%	45,11%	
Mieterträge	48	295	22	747	966	711	2.789
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	25	30	2	17	74	183	331
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-47	-72	-8	-53	-167	-276	-623
Nettovermietungserträge	26	253	16	711	873	618	2.497
Allgemeine Verwaltungskosten	-4	-15	-2	-22	-41	-53	-137
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-1	3	-	-	6	11	19
Betriebsergebnis	21	241	14	689	838	576	2.379
Nettozinsaufwand	-12	-100	-6	-305	-402	-291	-1.116
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	558	75	-	633
Finanzergebnis	-12	-100	-6	253	-327	-291	-483
Wirtschaftliches Ergebnis	9	141	8	942	511	285	1.896

(6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	31.3.2012	31.12.2011
Einzelhandelsobjekt Frechen („BBV06“)	—	1.100
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt	—	1.100

Die Bewertung des im Erbbaurecht gehaltenen Einzelhandelsobjektes in Frechen erfolgte im Vorjahr zu dem vereinbarten Kaufpreis. Besitz, Nutzungen und Lasten sind für das Objekt zum Stichtag 20. Februar 2012 übergegangen. Im Berichtsquartal fielen Veräußerungskosten in Höhe von T€ 14 an.

(7) Wertänderungsrücklage

In der aktuell das Eigenkapital mindernden Wertänderungsrücklage werden erfolgsneutral Wertveränderungen von Zinssicherungsgeschäften erfasst, soweit diese die Voraussetzungen des „Hedge Accounting“ erfüllen. Im Berichtszeitraum erhöhte sich die Wertänderungsrücklage per Saldo um T€ 117. Der Anteil des Konzerns erhöhte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um T€ 108. Demgegenüber ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 41 aus den „at equity“ bewerteten Beteiligungen, soweit diese aus Cash Flow Hedges der Beteiligungsgesellschaften resultiert.

(8) Finanzverbindlichkeiten

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 89.358 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 1.669 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 669 und um außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.000 aufgrund des Objektverkaufs des Einzelhandelsobjektes in Frechen (BBV06).

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 um T€ 2.004 auf T€ 40.037. Der Anstieg liegt im Wesentlichen in der im Vorjahr abgeschlossenen Konditionenvereinbarung für ein Darlehen des Tochterunternehmens IC13 begründet, welches eine Kündigungsmöglichkeit zum 28. Februar 2013 vorsieht.

(9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Personalkosten	107	101
Bürokosten	12	11
Reise- und Kfz-Kosten	11	13
Rechnungswesen	36	38
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	72	42
Wertgutachten	19	33
Rechts- und Beratungskosten	48	59
Prüfungskosten	40	40
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	13	22
Fondsverwaltung	78	55
Treuhandgebühren	29	28
Abschreibungen	9	1
Übrige	11	41
Nicht abziehbare Vorsteuer	44	31
Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt	529	515

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 372 (71%), im Vorjahr T€ 379 (74%), auf die Fair Value. Auf die Tochterunternehmen entfielen T€ 150 (29%), im Vorjahr T€ 136 (26%).

(10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Bewertung derivative Finanzinstrumente	-142	37
Sonstige Zinsaufwendungen	-1.126	-1.190
Zinsaufwendungen, gesamt	-1.268	-1.153

Die Zinsaufwendungen enthalten einen Aufwand aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 142. Hiervon entfallen T€ 62 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

(11) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–31.3.2012		1.1.–31.3.2011	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	831	416	960	672
Tochterunternehmen	2.463	1.370	2.229	881
Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt	3.294	1.786	3.189	1.553
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		-324		-340
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		1.418		1.896
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb		–		–
Übriges Beteiligungsergebnis		–		–
Nettozinsaufwand		-1.265		-1.143
Ertragsteuern		–		–
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-257		-138
Konzernergebnis		1.358		1.828

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

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2012											
in T€	Direkt-	Tochterunternehmen								Über-	Konzern
	investi-	FV AG	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
	tionen										
Mieterträge		822	27	276	112	404	176	1.062	2.057	—	2.879
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		9	12	38	79	129	28	120	406	—	415
Segmentumsätze		831	39	314	191	533	204	1.182	2.463	—	3.294
Erbbauszinsen		—	—	—	—	—	—	-3	-3	—	-3
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-231	59	-139	-95	-347	-76	-349	-947	—	-1.178
Segmentbezogene Verwaltungskosten		-42	-9	-10	-6	-21	-32	-70	-148	—	-190
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)		—	1	—	16	—	—	12	29	15	44
Bewertungsverluste		-142	—	—	—	-10	—	-14	-24	—	-166
Segmentergebnis		416	90	165	106	155	96	758	1.370	15	1.801
Zentrale Verwaltungskosten		-330	—	—	—	—	—	—	—	-9	-339
Sonstige Aufwendungen		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		667	—	—	—	—	—	—	—	751	1.418
Nettozinsaufwand		-562	-10	-27	-25	-158	—	-483	-703	—	-1.265
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		—	—	—	—	—	—	—	—	-257	-257
Konzernüberschuss		191	80	138	81	-3	96	275	667	500	1.358

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 31. März 2011

in T€	Direkt-	Tochterunternehmen							Über-	Konzern
	investi-	IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06	Gesamt		
	FV AG									
Mieterträge	811	43	119	112	442	164	885	1.765	—	2.576
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	149	13	39	64	119	34	195	464	—	613
Segmentumsätze	960	56	158	176	561	198	1.080	2.229	—	3.189
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-5	-5	—	-5
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-169	-28	-45	-102	-206	-42	-645	-1.068	—	-1.237
Nettovermietungsergebnis	791	28	113	74	355	156	430	1.156	—	1.947
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-48	-9	-7	-7	-21	-34	-58	-136	—	-184
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	-1	—	—	—	1	48	48	-9	39
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	-74	—	—	—	—	—	-74	—	-74
Segmentergebnis	672	-56	106	67	221	123	420	881	-9	1.544
Zentrale Verwaltungskosten	-331	—	—	—	—	—	—	—	—	-331
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	—	—	—	—	—	—	—	—	1.896	1.896
Übriges Beteiligungsergebnis	647	—	—	—	—	—	—	—	-647	—
Nettozinsaufwand	-594	-35	-47	-34	-135	—	-298	-549	—	-1.143
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-138	-138
Konzernüberschuss	394	-91	59	33	86	123	122	332	1.102	1.828

Die nachfolgende Darstellung zeigt alle den Segmenten zugeordnete und nicht zugeordnete Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ nach den einzelnen Gesellschaften aufgeteilt ist.

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. März 2012										
in T€	Direkt-	Tochterunternehmen							Über-	Konzern
	investi-	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	Gesamt		
	FV AG									
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	—	—	—	—	—	—	—	169	178
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.037	1.510	5.960	7.360	18.040	6.100	44.120	83.090	—	129.127
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	281	162	147	244	162	24	220	959	1	1.241
Ertragsteuerforderungen	66	—	—	—	—	—	—	—	18	84
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	212	—	29	14	200	250	196	689	-61	840
Liquide Mittel	759	265	188	1.367	1.777	1.111	2.390	7.098	57	7.914
Zwischensumme Segmentvermögen	47.364	1.937	6.324	8.985	20.179	7.485	46.926	91.836	184	139.384
Anteile an Tochterunternehmen	30.433	—	—	—	—	—	—	—	-30.433	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.620	—	—	—	—	—	—	—	5.369	51.989
Vermögenswerte, gesamt	124.417	1.937	6.324	8.985	20.179	7.485	46.926	91.836	-24.880	191.373
Rückstellungen	-148	-9	-12	-7	-13	-12	-27	-80	-13	-241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-198	-129	-22	-30	-166	-33	-228	-608	-4	-810
Sonstige Verbindlichkeiten	-93	-56	-84	-134	-193	-618	-447	-1.532	-9	-1.634
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-439	-194	-118	-171	-372	-663	-702	-2.220	-26	-2.685
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.457	-14.457
Finanzverbindlichkeiten	-36.857	-714	-3.330	-1.936	-18.086	—	-28.617	-52.683	182	-89.358
Derivative Finanzinstrumente	-5.882	—	—	—	—	—	-270	-270	—	-6.152
Verbindlichkeiten, gesamt	-43.178	-908	-3.448	-2.107	-18.458	-663	-29.589	-55.173	-14.301	-112.652
Nettovermögen zum 31. März 2012	81.239	1.029	2.876	6.878	1.721	6.822	17.337	36.663	-39.181	78.721
Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2012										
Lang	-29.993	-677	-3.108	-940	-14.419	—	—	-19.144	—	-49.137
Kurz	-6.864	-37	-222	-996	-3.667	—	-28.617	-33.539	182	-40.221
Finanzverbindlichkeiten	-36.857	-714	-3.330	-1.936	-18.086	—	-28.617	-52.683	182	-89.358

Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2011

in T€	Direkt- investi- tionen	Tochterunternehmen						Gesamt	Über- leitung	Konzern
		IC01	IC03	IC07	IC13	BBV03	BBV06			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	—	—	—	—	—	—	—	178	186
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	46.037	1.510	5.960	7.360	18.040	6.100	44.120	83.090	—	129.127
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	—	—	—	—	—	—	1.100	1.100	—	1.100
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	423	127	69	215	168	21	261	861	—	1.284
Ertragsteuerforderungen	70	—	—	—	—	—	—	—	5	75
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	223	1	27	5	196	252	494	975	-61	1.137
Liquide Mittel	578	225	94	1.283	2.020	1.713	1.753	7.088	59	7.725
Zwischensumme Segmentvermögen	47.339	1.863	6.150	8.863	20.424	8.086	47.728	93.114	181	140.634
Anteile an Tochterunternehmen	30.433	—	—	—	—	—	—	—	-30.433	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.835	—	—	—	—	—	—	—	3.913	50.748
Vermögenswerte, gesamt	124.607	1.863	6.150	8.863	20.424	8.086	47.728	93.114	-26.339	191.382
Rückstellungen	-157	-9	-10	-8	-12	-12	-27	-78	-15	-250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-165	-128	-114	-32	-277	-49	-237	-837	-5	-1.007
Sonstige Verbindlichkeiten	-98	-55	-49	-90	-192	-64	-440	-890	-9	-997
Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten	-420	-192	-173	-130	-481	-125	-704	-1.805	-29	-2.254
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	-14.736	-14.736
Finanzverbindlichkeiten	-37.259	-722	-3.239	-1.936	-18.219	—	-29.834	-53.950	182	-91.027
Derivative Finanzinstrumente	-5.693	—	—	—	—	—	-200	-200	—	-5.893
Verbindlichkeiten, gesamt	-43.372	-914	-3.412	-2.066	-18.700	-125	-30.738	-55.955	-14.583	-113.910
Nettovermögen zum 31. Dezember 2011	81.235	949	2.738	6.797	1.724	7.961	16.990	37.159	-40.922	77.472

Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2011

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

(12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe		
in T€	1.1.–31.3.2012	1.1.–31.3.2011
Forderungen	—	73
Leistungsverbindlichkeiten	-22	-40
Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe, gesamt	-22	33

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, 3. Mai 2012

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

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

München, den 4. Mai 2012
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

Impressum

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

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

Datum der Herausgabe: 10. Mai 2012

Vorstand

Frank Schaich

Aufsichtsrat

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

Konzeption und Design

KMS TEAM GmbH
www.kms-team.com

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.