

# Zwischenbericht 1. bis 3. Quartal 2011

fair value  
REIT

<b>Kennzahlen Fair Value-Konzern</b>			
		<b>1.1.–30.9.2011</b>	<b>1.1.–30.9.2010</b>
<b>Umsatz- und Ertragslage</b>			
Mieterträge	in T€	7.845	8.930
EBIT	in T€	4.212	5.324
Konzernüberschuss	in T€	4.518	4.080
Ergebnis je Aktie	in €	0,48	0,44
Bereinigter Konzernüberschuss (EPRA-Ergebnis)	in T€	4.183	4.108
EPRA-Ergebnis je Aktie	in €	0,45	0,44
Funds from Operations (FFO)	in T€	1.263	3.112
FFO je Aktie	in €	0,14	0,33
<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>			
		<b>30.9.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Langfristiges Vermögen	in T€	181.983	177.480
Kurzfristiges Vermögen	in T€	12.079	18.483
Bilanzsumme	in T€	194.062	195.963
Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)	in T€	77.571	74.558
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	40,1	38,0
Unbewegliches Vermögen	in T€	182.303	179.701
Eigenkapital gem. § 15 REITG	in T€	92.341	89.052
Eigenkapitalquote gem. § 15 REITG (mindestens 45 %)	in %	50,7	49,6
<b>Immobilienportfolio<sup>1)</sup></b>			
		<b>30.9.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Anzahl der Immobilien	Anzahl	74	75
Marktwerte der Immobilien <sup>2)</sup>	in Mio. €	224	225
Vertragsmiete	in Mio. €	18,5	18,4
Potenzialmiete	in Mio. €	19,6	19,7
Vermietungsstand	in %	94,4	93,6
Restlaufzeit der Mietverträge	Jahre	5,6	6,2
Vertragsmietrendite vor Kosten	in %	8,3	8,2

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

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

<b>Weitere Kennzahlen</b>			
		<b>30.9.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
In Umlauf befindliche Aktien	Anzahl	9.325.572	9.325.572
Bilanzieller Net Asset Value je Aktie	in T€	8,32	8,00
EPRA NAV je Aktie	in T€	9,24	8,93
Zahl der Mitarbeiter (inklusive Vorstand)		4	3

---

# Brief an die Aktionäre

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

das Wirtschaftswachstum in Deutschland wird in diesem Jahr mit 3,0 % voraussichtlich einen robusten Anstieg erreichen. Spiegelbildlich lag die Erwerbslosenquote im September 2011 mit 5,8 % deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre. Parallel zu dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland haben jedoch die Sorgen um die ausufernden Staatsschulden in Europa die Aktienmärkte seit Anfang August 2011 weltweit stark unter Druck gesetzt. Inzwischen werden auch Auswirkungen dieser Einschätzung auf die Realwirtschaft erwartet. So ist die Prognose für das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2012 auf 0,9 % deutlich zurückgenommen worden.

Welche Auswirkung diese prognostizierte Abkühlung des Wirtschaftswachstums auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben wird, bleibt abzuwarten. Die 74 breit nach Nutzungsart und Standort diversifizierte Immobilien des Fair Value-Bestandportfolios ermöglichen in diesem Umfeld ein hohes Maß an Ertragsstabilität. Nach einem stichtagsbezogenen Rückgang der Vermietungsquote auf rund 93 % zur Jahresmitte 2011 hat sich dieser Wert bis zum 30. September 2011 wieder auf 94,4 % verbessert. Unter Einbeziehung der zu diesem Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht in Kraft getretenen Mietverträge erhöht sich die Vermietungsquote Fair Value-anteilig sogar wieder auf den Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2010 von rund 95 %.

Dementsprechend konnte der Fair Value Konzern die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres mit einem Konzernüberschuss von 4,5 Mio. € und damit rund 10 % über dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. € abschließen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den Assoziierten Unternehmen.

Das um diese Marktbewertungen bereinigte, operative Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) lag bei 4,2 Mio. € und damit leicht über dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. €. Damit entspricht das Ergebnis bereits rund 84 % unserer Erwartung für das Gesamtjahr 2011 und resultiert aus Einsparungen bei den Umbau- und Vermietungskosten sowie aus reduzierten Zinsaufwendungen. Auf dieser Basis erhöhen wir die Prognose für das EPRA-Ergebnis im Gesamtjahr 2011. Statt der bisher prognostizierten 5,0 Mio. € bzw. 0,54 € je Aktie erwarten wir nunmehr ein EPRA-Ergebnis von 5,6 Mio. €, entsprechend 0,60 € je Aktie.

Darüber hinaus streben wir weiterhin die Ausschüttung einer Dividende für das Jahr 2011 in Höhe von mindestens 0,10 € je Aktie an, allerdings sind hierfür erforderliche handelsrechtliche Ergebnisse und Liquiditätszuflüsse derzeit noch nicht gesichert.

Unser Fokus liegt unverändert auf der Steigerung der Ertragskraft, wobei wir uns angesichts des mit über 94 % bereits sehr hohen Vermietungsstandes im Bestandsportfolio hauptsächlich auf die weitere Optimierung der Kostenseite fokussieren. Hierbei profitieren wir von dem teilweise historisch niedrigen Zinsniveau, das wir im laufenden Geschäftsjahr für Anschluss- und Umfinanzierungen im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen mit einem Fair Value-anteiligen Gesamtvolumen von rund 38 Mio. € genutzt haben. Nach aktuellem Erkenntnisstand können bei diesen Darlehen Einsparungen auf Jahresbasis gegenüber den geplanten Zinsaufwendungen von etwa 30 % erreicht werden, was uns maßgeblich dazu veranlasst hat, unsere Ergebnisprognose für das Jahr 2011 erneut zu erhöhen.

Auch für die in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 anstehenden Neukonditionierungen von Hypothekendarlehen im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen mit einem Fair Value-anteiligen Gesamtvolumen von rund 69 Mio. € gehen wir von günstigeren Zinsvereinbarungen als den bisher budgetierten 5% p.a. aus.

Vor diesem Hintergrund sind wir zuversichtlich, die Überschüsse aus unserem Bestandsportfolio weiter nachhaltig steigern zu können. Sobald sich darüber hinaus der Kurswert der Fair Value-Aktie dem Net Asset Value von 8,32 € je Aktie annähert, sehen wir unter der Bedingung eines stabilen Kapitalmarktumfelds gute Voraussetzungen dafür, die angestrebte Wachstumsstrategie des Unternehmens erfolgreich umzusetzen.

Ihr



Frank Schaich, Vorstand

# Die Aktie

## Entwicklung des Aktienmarktes und der Fair Value-Aktie

In den ersten neun Monaten 2011 waren die deutschen Aktienmärkte von hoher Volatilität geprägt. Die Fair Value-Aktie etablierte sich dabei im dritten Quartal durchgängig über dem Vergleichsindex.

### Entwicklung der Fair Value-Aktie

3. Januar bis 31. Oktober 2011

in €

■ Fair Value REIT-AG (XETRA)  
■ DAX Subsector Real Estate  
(indexiert zum 3.1.2011)



### Stammdaten der Fair Value-Aktie

Stand: 30. September 2011

Branche	Immobilien (REIT)
WKN/ISIN	A0MW97/DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882 Stück
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch/Tief 1.–3. Quartal 2011 (XETRA)	5,09 €/3,99 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2011 (XETRA)	40,8 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

Von einem Jahresanfangskurs von 4,75 € je Aktie am 3. Januar 2011 entwickelte sich die Aktie der Fair Value REIT-AG im ersten Halbjahr 2011 mit einem von Volatilität geprägten Seitwärtstrend in grundsätzlichem Einklang mit dem Vergleichsindex DAX Subsector Real Estate. Ende Juni 2011 begann das Papier sich deutlich vom Branchentrend loszulösen und stieg, begleitet von hohen Umsätzen, zum 8. Juli 2011 auf 5,09 € – den Höchstkurs im Berichtszeitraum. Mit der zunehmenden Verschärfung der Schuldenkrise einiger europäischer Länder, allen voran Griechenland, waren die Aktienmärkte seit Anfang August von einem deutlichen Abschwung geprägt. Dieser Entwicklung konnte sich auch die Fair Value-Aktie nicht entziehen, sie erreichte zum 9. August ihren Jahrestiefstand von 3,99 €. Mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichtes Mitte August nahm die Aktie jedoch wieder Fahrt auf und kletterte – losgelöst vom Vergleichsindex – bis zum 31. August auf 4,69 €. Unter Begleitung von hoher Volatilität schloss die Aktie am Stichtag 30. September 2011 bei 4,34 €. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 40,8 Mio €. Die Fair Value-Aktie wies während des gesamten Zeitraums der Marktturbulenzen eine zum Teil deutlich bessere Performance als der Vergleichsindex DAX Subsector Real Estate auf.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden an allen Börsenplätzen insgesamt rund 1,2 Mio. Aktien der Fair Value REIT-AG gehandelt. Dies entspricht einer Steigerung von 83 % gegenüber dem Vorjahresumsatz und spiegelt das gestiegene Interesse seitens der Investoren an der Gesellschaft wider. Daraus resultierte im Berichtszeitraum ein um 97 % gestiegenes Handelsvolumen von 5,3 Mio. € nach rund 2,7 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Weitere Informationen zur Aktie, zur Aktionärsstruktur sowie zum Thema Investor Relations stehen Ihnen auf [www.fvreit.de](http://www.fvreit.de) im Bereich „Investor Relations“ zur Verfügung.

<b>Finanzkalender</b>	
Fair Value REIT-AG	
21. November 2011	Präsentation, Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
29. März 2012	Geschäftsbericht 2011
29. März 2012	Bilanz-Presskonferenz, Frankfurt am Main
10. Mai 2012	Zwischenbericht 1. Quartal 2012
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

# Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

#### Immobilienportfolio und Konzernstruktur

Der Vermietungsstand der Immobilien des Konzerns und der Assoziierten Unternehmen hat sich Fair Value-anteilig zum 30. September 2011 gegenüber dem Vorjahr von 93,6% auf 94,4% leicht erhöht. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge betrug insgesamt 5,6 Jahre nach 6,3 Jahren im Vorjahr.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vom Konzern direkt oder in Tochterunternehmen gehaltenen Immobilien sowie über die Immobilien in den Assoziierten Unternehmen. Die Marktwerte der Immobilien wurden auf Einzelobjektbasis von dem externen Gutachter CB Richard Ellis GmbH zum 31. Dezember 2010 ermittelt. Die detaillierten Bewertungsergebnisse sind im Geschäftsbericht 2010 auf den Seiten 134 bis 139 ausgewiesen. Im rechten Teil der Tabelle werden die Mieten, Marktwerte und gesicherten Restlaufzeiten der Mietverträge unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligungsquote der Fair Value REIT-AG dargestellt.

	Beteiligungsübersicht der Fair Value REIT-AG				Anteil Fair Value REIT-AG					
	Grundstücksfläche <sup>1)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Gesamt-mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Vertrags-miete p. a. zum 30.9.2011 <sup>1)</sup> [T€]	Marktwert 31.12.2010 <sup>2)</sup> [T€]	Beteiligungs- quote zum 30.9.2011 [%]	Annualisierte Vertrags- miete zum 30.9.2011 [T€]	Anteiliger Marktwert 31.12.2010 <sup>2)</sup> [T€]	Vermietungs- stand 30.9.2011 <sup>3)</sup> [%]	Ø Restlauf- zeit der Miet- verträge <sup>4)</sup> [Jahre]	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten [T€]
Segment										
Direktinvestitionen	58.624	42.935	3.220	45.417	100,0	3.220	45.417	96,7	10,6	7,1
Segment Tochter- unternehmen	162.207	119.855	7.563	84.380	57,3	4.300	48.367	90,6	2,7	8,9
<b>Summe Konzern</b>	<b>220.831</b>	<b>162.790</b>	<b>10.783</b>	<b>129.797</b>	<b>72,3</b>	<b>7.520</b>	<b>93.784</b>	<b>93,1</b>	<b>6,0</b>	<b>8,0</b>
Summe Assoziierte Unternehmen	340.250	269.157	31.439	365.335	35,6	10.976	130.127	95,3	5,2	8,4
<b>Gesamt Bestands- portfolio</b>	<b>561.081</b>	<b>431.947</b>	<b>42.222</b>	<b>495.132</b>	<b>45,2</b>	<b>18.496</b>	<b>223.911</b>	<b>94,4</b>	<b>5,6</b>	<b>8,3</b>

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

<sup>2)</sup> Gemäß Marktwertgutachten der CB Richard Ellis GmbH, Frankfurt/Main, zum 31. Dezember 2010 zuzüglich aktivierter Umbaukosten im Tochterunternehmen BBV06

<sup>3)</sup> Kontrahierte Mieten/(kontrahierte Mieten + Leerstand zu marktüblichen Mieten) am 30. September 2011

<sup>4)</sup> Ertragsgewichtete

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

**Makroökonomisches Umfeld** Die Zuspitzung der europäischen Staatsschuldenkrise und eine dadurch drohende Bankenkrise belasten insbesondere im laufenden zweiten Halbjahr 2011 zunehmend auch die deutsche Konjunktur. Im dritten Quartal 2011 haben die Unternehmen noch von den guten Auftragsbeständen profitieren können. Vor diesem Hintergrund hat sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt im dritten Quartal weiter verbessert. Im Vergleich zum Vorjahr waren im September 2011 mit rund 2,44 Mio. (Vorjahr: 2,96 Mio.) rund 524.000 Erwerbslose weniger registriert, was einer Erwerbslosenquote von 5,8 % (Vorjahr: 6,8 %) entspricht. Unter dem Eindruck der Eurokrise wird allerdings damit gerechnet, dass Verbraucher und Unternehmen langfristige Investitionsentscheidungen verschieben und damit das Wirtschaftswachstum im Winterhalbjahr bremsen.

Im September 2011 lag der Verbraucherpreisindex um 2,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Dies stellt die höchste Teuerungsrate seit September 2008 dar. Diese Entwicklung hatte die Europäische Zentralbank bereits im ersten Quartal 2011 zu einer Erhöhung des Leitzinses veranlasst, der Mitte Juli 2011 eine weitere Anhebung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 1,5 % folgte. Mit Blick auf die deutlich gestiegene Unsicherheit bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung wurde in einer EZB-Sitzung am 3. November 2011 jedoch beschlossen, die Leitzinsen wieder um 25 Basispunkte auf 1,25 % abzusenken.

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

**Immobilienmarkt in Deutschland Der Vermietungsmarkt Büroflächen** Für die sechs deutschen Bürozentren<sup>1)</sup> wurde in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Flächenumsatz von rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,1 Mio. m<sup>2</sup>) registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 21 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Besonders im dritten Quartal hat eine starke Nettoabsorption zu sinkenden Leerständen geführt. Zum Stichtag stehen in den sechs Bürozentren<sup>1)</sup> rund 8,6 Mio. m<sup>2</sup> leer (Vorjahr 8,9 Mio. m<sup>2</sup>), was einer Leerstandsquote von 9,8 % (Vorjahr 10,2 %) gleichkommt. Die zu Jahresbeginn erkennbare Tendenz zu leicht steigenden Mieten hat sich seitdem jedoch noch nicht weiter verfestigt.

**Einzelhandelsflächen** Die anhaltende Diskussion über eine Rettung Griechenlands und die Schulden-situation anderer Euroländer sowie die gestiegenen Verbraucherpreise hatten bislang nur geringen Einfluss auf die Anschaffungsneigung und den Konsum der Verbraucher. Diese beiden Indikatoren werden gestützt durch die solide wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Beschäftigung in Deutschland. Der Einzelhandelsumsatz lag im September 2011 um 2,2 % über dem des Vorjahresmonats, preisbereinigt lässt sich immer noch ein Anstieg von 0,3 % erkennen. Es besteht eine anhaltend hohe Flächennachfrage, die hauptsächlich von internationalen Filialisten getragen wird. Dieser Nachfrage steht ein knappes Angebot an Flächen in den innerstädtischen 1a-Lagen deutscher Metropolen gegenüber, was deren Mietpreise tendenziell ansteigen lässt.

**Der Investmentmarkt** Der deutsche Investmentmarkt hat das gute Ergebnis des ersten Halbjahres 2011 im dritten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,2 Mrd. € bekräftigt. Somit wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres Transaktionen mit einem Wert von insgesamt rund 17,6 Mrd. € (Vorjahr: 13,5 Mrd. €) durchgeführt, was einem Zuwachs von 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dabei konzentriert sich die Nachfrage der Investoren vor allem auf risikoarme Objekte mit langfristig gebundenen, finanzstarken Mietern („Core-Objekte“). Bei den Nutzungsarten

lag der Schwerpunkt mit rund 48 % des insgesamt erreichten Transaktionsvolumens auf Einzelhandelsobjekten. Büroimmobilien waren mit einem Anteil von rund 25% das Segment mit dem zweithöchsten Transaktionsvolumen. Die weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen und die zuletzt wieder leicht gestiegenen Reallöhne festigen Deutschlands Position als einer der wichtigsten Investmentmärkte für Immobilien weltweit.

Quellen: Jones Lang LaSalle, gfk  
<sup>1)</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München, Stuttgart

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensführung

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2011 hat die Fair Value REIT-AG einen Konzernüberschuss von 4,5 Mio. € bzw. 0,48 € je Aktie erzielt. Somit lag das Ergebnis rund 10 % über dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. € bzw. 0,44 € je Aktie. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Erhöhung der Marktwerte von Zinssicherungsgeschäften in den „at equity“ bewerteten Beteiligungen an Assoziierten Unternehmen.

Die hohe Stabilität des operativen Geschäftes des Fair Value-Konzerns wird deutlich in dem um Marktwerteränderungen bereinigten Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis):

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis)	1.1.–30.9.2011				1.1.–30.9.2010			
	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungs- ergebnisse	Bereinigung von Sondereffekten Zinsswaps	bereinigte Konzern- GuV- Rechnung	gemäß Konzern- GuV- Rechnung	Verkaufs- bzw. Bewertungs- ergebnisse	Bereinigung von Sondereffekten Zinsswaps	bereinigte Konzern- GuV- Rechnung
in T€								
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>6.265</b>	—	—	<b>6.265</b>	<b>7.072</b>	—	—	<b>7.072</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.692	—	—	-1.692	-1.567	—	—	-1.567
Saldo Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	83	—	—	83	-86	—	—	-86
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	-74	74	—	—	-95	95	—	—
Bewertungsergebnis	-370	370	—	—	—	—	—	—
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.212</b>	<b>444</b>	—	<b>4.656</b>	<b>5.324</b>	<b>95</b>	—	<b>5.419</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>4.528</b>	—	-600	<b>3.928</b>	<b>3.413</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>3.439</b>
Zinserträge	68	—	—	68	68	—	—	68
Zinsaufwendungen inklusive Ertragsteuern	-3.476	—	-124	-3.600	-3.675	—	-88	-3.763
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>5.332</b>	<b>444</b>	-724	<b>5.052</b>	<b>5.130</b>	<b>98</b>	-65	<b>5.163</b>
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	-814	-110	55	-869	-1.050	-44	39	-1.055
<b>Konzernüberschuss (-fehlbetrag)</b>	<b>4.518</b>	<b>334</b>	-669	<b>4.183</b>	<b>4.080</b>	<b>54</b>	-26	<b>4.108</b>

Das Nettovermietungsergebnis lag mit 6,3 Mio. € um 11 % unter dem Niveau der Vorjahresperiode von 7,1 Mio. €. Die Abweichung resultiert aus geringeren Mieterträgen in den Tochterunternehmen, die jedoch zu rund 50 % durch eine bereits erhaltene Abstandszahlung für die vorzeitige Auflösung eines

Mietvertrages in dem Tochterunternehmen IC 13 kompensiert werden konnten. Die geringeren Mieterträge begründen sich im Wesentlichen durch vorübergehenden Leerstand in einzelnen Objekten sowie durch den Abgang der zum Ablauf des 31. Januar 2011 veräußerten Immobilie in Essen.

Das um Sondereffekte bereinigte Betriebsergebnis lag vor diesem Hintergrund mit 4,7 Mio. € ebenfalls niedriger als in den ersten neun Monaten des Vorjahres (5,4 Mio. €).

Demgegenüber erhöhte sich das bereinigte Beteiligungsergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2011 auf rund 3,9 Mio. €. Der Anstieg um 14 % gegenüber dem Vorjahreswert von 3,4 Mio. € resultierte ausschließlich aus niedrigeren Zinsaufwendungen. Zu rund 60 % ergaben sich diese aus der im April 2011 erfolgten Umfinanzierung bei dem Assoziierten Unternehmen BBV 14, zu rund 20 % aus dem Wegfall des Zinsaufwandes der zum Monatsende September 2010 veräußerten Beteiligung am Unternehmen IC 10 und zu 20 % aus der Verringerung der zinstragenden Verbindlichkeiten.

Unter Berücksichtigung der Nettozinsaufwendungen und der Anteile von Minderheitsgesellschaftern wurde in den ersten neun Monaten 2011 ein bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) erzielt, das mit 4,2 Mio. € bzw. 0,45 € je Aktie leicht über dem Vorjahreswert von 4,1 Mio. € bzw. 0,44 € je Aktie lag.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010	Veränderung	
			in T€	in %
Umsatzerlöse	9.562	10.375	–813	–8
Nettovermietungsergebnis	6.265	7.072	–807	–11
Allgemeine Verwaltungskosten	–1.692	–1.567	125	8
Sonstige Erträge, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	–361	–181	–180	99
Betriebsergebnis	4.212	5.324	–1.112	–21
Beteiligungsergebnis	4.528	3.413	1.115	33
Nettozinsaufwand	–3.408	–3.609	–201	–6
Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	–814	–1.050	–236	22
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.518</b>	<b>4.080</b>	438	11

Die Umsatzerlöse umfassen die Mieterträge der Direktinvestitionen und der Immobilien in Tochterunternehmen sowie die entsprechenden Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter. Insgesamt lagen die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 mit rund 9,6 Mio. € um 0,8 Mio. € bzw. um 8 % unter dem Vorjahreswert von rund 10,4 Mio. €.

Die Abweichung resultiert zu etwa 20 % aus geringeren Umsätzen nach dem Abgang veräußerter Immobilien und zu etwa 80 % aus geringeren Umsatzerlösen der Bestandsimmobilien. Der Umsatzrückgang bei den Bestandsimmobilien resultierte zu rund einem Drittel aus dem vorübergehenden Leerstand des bisherigen Baumarktes in Krefeld (Tochterunternehmen BBV 06). Rund zwei Drittel stehen im Zusammenhang mit dem Objekt Langenfeld (Tochterunternehmen IC 13), wo der bisherige Generalmietvertrag gegen Erhalt einer Abgeltungszahlung vorzeitig aufgelöst wurde. Der ehemalige Baumarkt in Krefeld war nach dem Umbau in ein Fachmarktzentrum zum Bilanzstichtag wieder zu 90 % vermietet, während das Objekt in Langenfeld einen Vermietungsstand von rund 70 % aufwies.

Die immobilienbezogenen Aufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit insgesamt 3,3 Mio. € geringfügig über dem Vorjahreswert von insgesamt 3,2 Mio. €. Dabei übertraf der im dritten Quartal 2011 angefallene Anteil von 1,3 Mio. € den entsprechenden Vorjahreswert um 0,5 Mio. €, was auf Kosten für vermietungsbedingte Umbauten zurückzuführen ist.

Das Nettovermietungsergebnis lag damit in der Berichtsperiode mit rund 6,3 Mio. € ebenso wie die Umsatzerlöse um rund 0,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von rund 7,1 Mio. €. Die Allgemeinen Verwaltungskosten stiegen im Vorjahresvergleich um 0,1 Mio. € bzw. um 8 % auf rund 1,7 Mio. €.

Die sonstigen Erträge sowie das Veräußerungs- und Bewertungsergebnis summieren sich zu einem Aufwand von 0,4 Mio. € (Vorjahr 0,2 Mio. €). Dieser ist im Wesentlichen mit aktivierungspflichtigen Aufwendungen im Zusammenhang mit vermietungsbedingten Umbauten in verschiedenen Objekten zu begründen, die sofort wieder abgeschrieben wurden.

Das Betriebsergebnis der ersten neun Monate 2011 lag dementsprechend mit rund 4,2 Mio. € um 21 % unter dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. €.

Die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen erhöhten sich hingegen um 1,1 Mio. € bzw. 33 % auf 4,5 Mio. € (Vorjahreswert 3,4 Mio. €). Der Anstieg resultierte zu etwa 40 % aus reduzierten Zinsaufwendungen, u. a. bei dem Assoziierten Unternehmen BBV 14 nach der erfolgreichen Umfinanzierung im zweiten Quartal 2011. Zu etwa 60 % begründet sich der Anstieg mit einer Verbesserung der Bewertung derivativer Finanzinstrumente.

Der Nettozinsaufwand im Konzern verringerte sich um 6 % von 3,6 Mio. € auf 3,4 Mio. €. Nach Berücksichtigung der Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen verzeichnete der Fair Value-Konzern im Berichtszeitraum einen IFRS-Konzernüberschuss von 4,5 Mio. € (Vorjahr: 4,1 Mio. €). Das entspricht einem um 11 % verbesserten Ergebnis je Aktie von 0,48 € nach 0,44 € im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

## Finanzlage

**Funds from Operations (FFO)** Die FFO lagen im Berichtszeitraum mit rund 1,3 Mio. € um 1,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 3,1 Mio. €. Die Abweichung ist zu rund 40% Folge reduzierter operativer Überschüsse im Konzern und zu rund 60% das Ergebnis geringerer Zuflüsse aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Zuflüsse aus Beteiligungen teilweise erst im vierten Quartal 2011 erfolgen.

**Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit** Der Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit im Berichtszeitraum summiert sich aufbauend auf der Kennzahl FFO durch Veränderungen der Aktiva und Passiva auf rund 2,8 Mio. €. Hierbei ist die Anfang 2011 vereinnahmte Teil-Abstandszahlung in Höhe von 2,0 Mio. € für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages im Tochterunternehmen IC 13 (Langenfeld) enthalten. In der Vergleichsperiode des Vorjahres ergab sich ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit von 2,3 Mio. €.

<b>Liquide Mittel</b>		
in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010
Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.726	2.308
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	685	8.201
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-5.716	-8.505
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-2.305</b>	<b>2.004</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>9.670</b>	<b>10.285</b>

**Cash Flow aus Investitionstätigkeit** Aus Investitionstätigkeit flossen dem Fair Value-Konzern Mittel in Höhe von 0,7 Mio. € nach 8,2 Mio. € in den ersten neun Monaten des Vorjahres zu. Der Mittelzufluss in den ersten drei Quartalen des Jahres 2011 resultierte aus den Erlösen von 2,5 Mio. € für die veräußerte Immobilie in Essen. Diese Erlöse minderten sich um Investitionen in Bestandsimmobilien für vermietungsbedingte Umbauten und um Investitionen für Unternehmens- und Beteiligungserwerbe. Im Jahr 2010 resultierte der Mittelzufluss aus dem Verkauf von Immobilien in Aachen, Hamm, Seligenstadt und Passau.

**Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit** Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit führte im Berichtszeitraum zu einem Mittelabfluss von 5,7 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 8,7 Mio. €). In beiden Jahren stand dabei die Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten im Vordergrund. Darüber hinaus floss im ersten Halbjahr 2011 die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2010 von 0,9 Mio. € ab. Im Vorjahreswert ist zudem der Erwerb eigener Aktien zu einem Kaufpreis von insgesamt 0,1 Mio. € enthalten, während im Jahr 2011 Abfindungsguthaben für ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter in Tochterunternehmen in vergleichbarer Höhe anfielen.

**Liquidität** Die liquiden Mittel im Konzern haben sich im Berichtszeitraum um 2,3 Mio. € auf rund 9,7 Mio. € reduziert (Vorjahr 10,3 Mio. €).

## Vermögenslage

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

Die langfristigen Vermögenswerte von rund 182,0 Mio. € summierten sich auf 94 % der Aktiva nach 91 % zum Vorjahresende. Sie entfielen zu 71 % bzw. 129,2 Mio. € auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (31. Dezember 2010: 128,7 Mio. € bzw. 72 %). Mit einem Anteil von 29 % bzw. 52,5 Mio. € (31. Dezember 2010: 27 % bzw. 48,5 Mio. €) sind die „at equity“ bewerteten Beteiligungen an den Assoziierten Unternehmen in den langfristigen Vermögenswerten enthalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte summierten sich auf 12,1 Mio. € (31. Dezember 2010: 18,5 Mio. €) und enthielten zu 80 % (31. Dezember 2010: 65 %) liquide Mittel.

**Passiva** Das Vermögen war am 30. September 2011 zu 60 % durch Verbindlichkeiten und zu 40 % durch Eigenkapital finanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Minderheitsanteile an Tochterunternehmen in Höhe von 14,8 Mio. € gemäß IFRS als Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Bei einer Berücksichtigung der Minderheitsanteile als Eigenkapital, wie im REIT-Gesetz vorgesehen, erhöht sich das Eigenkapital auf 92,3 Mio. €. Dies entspricht 48 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2010: 45 %).

Die REIT-Eigenkapitalquote nach § 15 REITG betrug am Bilanzstichtag 50,7 % des unbeweglichen Vermögens (31. Dezember 2010: 49,6 %).

**Finanzverbindlichkeiten** Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns summierten sich auf insgesamt 94,2 Mio. € (31. Dezember 2010: 99,1 Mio. €) bzw. 49 % der Bilanzsumme nach 51 % zum 31. Dezember 2010. Hiervon waren 35 % bzw. 33,3 Mio. € (31. Dezember 2010: 12 % bzw. 11,5 Mio. €) innerhalb eines Jahres fällig. Von den kurzfristigen Verbindlichkeiten entfallen 30,1 Mio. € bzw. 90 % auf die innerhalb von 12 Monaten zur Verlängerung bzw. Anschlussfinanzierung anstehende Immobilienfinanzierung in dem Tochterunternehmen BBV 06. Diese Summe entspricht einem Anteil von 67 % der zuletzt am 31. Dezember 2010 festgestellten Marktwerte der Immobilien in diesem Tochterunternehmen.

Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten um 4,9 Mio. € bzw. um 5 % gegenüber dem Vorjahresende resultierte zu 75 % aus planmäßigen Tilgungen und zu 25 % aus Sondertilgungen.

**Eigenkapital/Net Asset Value (NAV)** Aus der Addition der Marktwerte der Immobilien und der Beteiligungen ergab sich zum 30. September 2011 unter Berücksichtigung der sonstigen Bilanzposten ein Nettovermögenswert („Net Asset Value“, NAV) von 77,6 Mio. € gegenüber 74,6 Mio. € zum Vorjahresende.

Bezogen auf die zum Stichtag in Umlauf befindlichen 9.325.572 Aktien errechnet sich somit ein NAV von 8,32 € je Aktie nach 8,00 € am 31. Dezember 2010.

<b>Bilanzieller NAV</b>		
in T€	30. 9. 2011	31. 12. 2010
Marktwerte Immobilien (inklusive zur Veräußerung gehaltene)	129.797	131.150
„At equity“ bewertete Beteiligungen	52.506	48.551
Sonstige Aktiva abzüglich Sonstige Passiva	5.062	9.757
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	–14.770	–14.494
Finanzverbindlichkeiten	–94.249	–99.103
Sonstige Verbindlichkeiten	–775	–1.303
<b>Net Asset Value</b>	<b>77.571</b>	<b>74.558</b>
Net Asset Value je Aktie	in € 8,32	8,00

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

<b>EPRA-NAV</b>		
in T€	30. 9. 2011	31. 12. 2010
NAV gemäß Konzern-Bilanz	77.571	74.558
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	5.702	5.181
Davon auf Minderheitsanteile entfallend	–129	–294
Marktwert derivative Finanzinstrumente „at equity“ bewerteter Beteiligungen (anteilig)	3.019	3.802
<b>EPRA-NAV</b>	<b>86.163</b>	<b>83.247</b>
EPRA-NAV je Aktie	in € 9,24	8,93

## Nachtragsbericht

### Erfolgreiche Vermietungen

Nach Ablauf des Berichtszeitraumes konnten mehrere Vermietungen erfolgreich zum Abschluss gebracht werden:

**Direktinvestitionen** In Pinneberg, Oeltingsallee, wurde der vorhandene Leerstand von 108 m<sup>2</sup> durch Neuvermietung für 10 Jahre vollständig abgebaut. Damit ist das Objekt seit dem 1. November 2011 wieder zu 100% vermietet.

In Norderstedt, Ulzburger Str. 545, sind die durch Umbau ehemaliger Bankflächen entstandenen Wohnungen seit dem 1. Oktober 2011 vollständig vermietet. Dadurch erhöhte sich der Vermietungsstand im Objekt von bisher 80,5% auf 95,4% der objektbezogenen Potenzialmieten.

**Tochterunternehmen IC 13** Bei der Immobilie in Langenfeld konnte für eine 2.565 m<sup>2</sup> große Hallenfläche ein neuer 10-jähriger Mietvertrag mit einem metallverarbeitenden Betrieb abgeschlossen werden. Der Mietvertrag beginnt am 1. Januar 2012 und wird die Vermietungsquote in dieser Immobilie von 70% auf 90% der Potenzialmiete erhöhen.

### Erfolgreiche Anschlussfinanzierungen in Tochterunternehmen

Nach dem Bilanzstichtag konnten für alle noch im Jahr 2011 auslaufenden Zinsfestschreibungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit einem Volumen von insgesamt 18,1 Mio. € (Tochterunternehmen IC 03 und IC 13) neue Bankmargen vereinbart werden, wobei überwiegend auf eine erneute Zinsfestschreibung verzichtet wurde. Mit Blick auf die potenziell sogar weiter rückläufigen Zinsen wurden für diese Darlehen vorerst auch keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Die betreffenden Darlehen sind trotz zumeist kurzfristiger Margenbindung weiterhin langfristig. Es bestehen keine vertraglichen Vorgaben zum Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) oder zur Darlehenshöhe im Verhältnis zum Marktwert der Immobilie (LTV).

Beim Objekt Langenfeld (IC 13) erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von 2,0 Mio. €, die mit der erhaltenen Abgeltungszahlung aus dem vorzeitig beendeten Generalmietvertrag korrespondiert. Die kurzfristige Margenbindung bei diesem Objekt ist auf die Fälligkeit eines weiteren Darlehens in Höhe von 0,8 Mio. € zum Monatsende Februar 2012 abgestimmt. Die Bankmarge wird für die Zeit danach unter Berücksichtigung des deutlich verbesserten Vermietungsstandes neu vereinbart.

Für das Objekt Neubrandenburg (IC 13) erfolgt bis zum Jahresende 2011 eine weitere Sondertilgung in Höhe von voraussichtlich 1,0 Mio. €. Bis zum Ablauf der Margenbindung im Oktober 2012 soll diese Finanzierung insbesondere mit Blick auf eine Optimierung der Bankmarge neu ausgerichtet werden.

Im Vergleich zu den bisherigen Annahmen für diese Konzern-Finanzverbindlichkeiten ergeben sich derzeit auf Jahresbasis Zinseinsparungen von rund 20% bzw. rund 180 T€ p. a.

<b>Anschlussfinanzierungen</b>					
Kurzname	Objekt	Bank	Betrag ca.	Bankmarge/Zins	Margenbindung
IC 03	Neuss	pbb (HRE)	3,2 Mio. €	160 Basispunkte	10/2014
IC 13	Langenfeld	Corealcredit	2,5 Mio. €	3,4% p. a.	2/2012
IC 13	Potsdam	HSH Nordbank	2,4 Mio. €	225 Basispunkte	10/2012
IC 13	Neubrandenburg	HSH Nordbank	10,0 Mio. €	225 Basispunkte	10/2012

## Risikobericht

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Fair Value-Konzern diversen Risiken ausgesetzt. Neben konjunkturellen Risiken sind dies im Wesentlichen Vermietungsrisiken, Mietausfallrisiken, Zins- und Liquiditätsrisiken.

Das Risikomanagement sowie die generellen Risiken der Gesellschaft sind im Geschäftsbericht 2010 der Fair Value REIT-AG auf den Seiten 60 bis 67 beschrieben. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres gab es keine grundsätzliche Änderung an der Risikodarstellung gegenüber den ausführlichen Darstellungen im Geschäftsbericht 2010.

Die im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossenen Anschluss- bzw. Umfinanzierungen hatten gegenüber der Planung reduzierte Zinsaufwendungen zur Folge. Angesichts der soliden LTV-Quote von 67% im Tochterunternehmen BBV 06 geht der Vorstand von einer erfolgreichen Anschlussfinanzierung nach Auslauf der bestehenden Darlehen zur Jahresmitte 2012 aus.

Der Vorstand erwartet 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 2011

In den ersten neun Monaten des Jahres 2011 hat der Fair Value-Konzern ein bereinigtes IFRS-Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) erwirtschaftet, das mit 4,2 Mio. € bereits rund 84 % des bislang für das Gesamtjahr 2011 erwarteten Ergebnisses entspricht. Dies ist im Wesentlichen das Ergebnis von Einsparungen bei den immobilienbezogenen Aufwendungen und von reduzierten Nettozinsaufwendungen. Unter Berücksichtigung der für das vierte Quartal erwarteten Ergebnisse hebt der Vorstand daher die Prognose für das Gesamtjahr 2011 an.

Die bisherige, zuletzt im Zwischenbericht zum 31. März 2011 angehobene, Prognose sah ein bereinigtes EPRA-Ergebnis für 2011 von 5,0 Mio. € vor, entsprechend 0,54 € je Aktie. Die neue Prognose für das EPRA-Ergebnis beläuft sich auf 5,6 Mio. €, entsprechend 0,60 € je Aktie.

Der Vorstand strebt unverändert die Ausschüttung einer Dividende für das Jahr 2011 in Höhe von mindestens 0,10 € je Aktie an, wobei hierfür erforderliche handelsrechtliche Ergebnisse und Liquiditätszuflüsse derzeit noch nicht gesichert sind.

### Ausblick

Das aktuelle Marktumfeld unterstützt wie erwartet die Zielsetzung einer nachhaltigen Verbesserung der Ergebnisse des Fair Value Konzerns. Die auf 94,4 % erhöhte Vermietungsquote des Fair Value-anteiligen Portfolios steigt unter Einbeziehung der zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen, aber noch nicht in Kraft gesetzten Mietverträge sogar wieder auf den Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2010 von 95 %.

Stärker noch als die vermietungsbedingte Verbesserung der Einnahmeseite wirken die Entlastungen auf der Kostenseite, vor allem im Zuge der Neukonditionierungen von Finanzverbindlichkeiten. So wurden im laufenden Geschäftsjahr im Konzern und in den Assoziierten Unternehmen Darlehen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund 72 Mio. € neu vereinbart (der durchgerechnete Anteil von Fair Value daran beträgt rund 38 Mio. €). In dem historisch niedrigen Zinsumfeld konnten trotz teilweise gestiegener Bankmargen niedrigere Zinsaufwendungen erzielt werden, die aktuell rund ein Drittel unter den angenommenen Kosten liegen. Dies führt zu einer Fair Value-anteiligen Ergebnisverbesserung um insgesamt rund 0,5 Mio. € p.a.

Auch die in den folgenden zwei Geschäftsjahren anstehenden Neukonditionierungen und Anschlussfinanzierungen von Hypothekendarlehen im Konzern mit einem Gesamtvolumen von rund 36,2 Mio. € (Fair Value-anteilig 20,5 Mio. €) sowie in den Assoziierten Unternehmen von insgesamt 205,9 Mio. € (Fair Value-anteilig rund 48,2 Mio. €) sollten Einsparungen gegenüber den bisher vorsichtshalber getroffenen Annahmen für ein Anschlusszinsniveau von 5 % p.a. ermöglichen. Bei einem durchschnittlichen Zinsaufwand inklusive Bankmarge von angenommen 4 % p.a. würden sich Fair Value-anteilig weitere Entlastungen von insgesamt rund 0,7 Mio. € p.a. gegenüber den bisher geplanten Zinsaufwendungen ergeben. Dadurch würde die Ertragskraft und damit auch die Dividendenfähigkeit der Fair Value REIT-AG weiter gestärkt.

Diese Kosteneinsparungen stehen unter dem Vorbehalt der weiteren Zinsentwicklung. Jedoch wird derzeit aufgrund einer potenziell weiter rückläufigen oder zumindest stabilen Tendenz von Unternehmensseite größtenteils auf Zinsfestschreibungen verzichtet. Allenfalls werden in begrenztem Umfang Zinssicherungen in Form von Zinsobergrenzen (Zins-Caps) abgeschlossen.

Zusätzliche Einsparungspotenziale sieht der Vorstand weiterhin im Bereich der Allgemeinen Verwaltungskosten in den Beteiligungsgesellschaften, weshalb dort bei Auslauf von vertraglichen Bindungen Ausschreibungen von Geschäftsbesorgungsmandaten durchgeführt werden. Zusätzliche Einsparungen könnten aber auch durch die Liquidation von Beteiligungsgesellschaften nach Abverkauf der Immobilien erzielt werden. Die erhöhte Nachfrage von Investoren nach deutschen Gewerbeimmobilien soll für entsprechende Portfoliooptimierungen des Fair Value-Konzerns genutzt werden.

Sobald diese Maßnahmen und ein stabileres Kapitalmarktumfeld dazu beitragen, dass sich der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG an den Net Asset Value von 8,32 € je Aktie annähert, sieht der Vorstand zudem gute Voraussetzungen dafür, die angestrebte Wachstumsstrategie des Unternehmens umzusetzen.

München, 14. November 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich, Vorstand

# Konzern-Zwischenabschluss

## Bilanz

<b>Konzern-Bilanz</b>			
in T€	Anhang Nr.	30.9.2011	31.12.2010
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	3	201	3
Sachanlagen		6	7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4	129.239	128.650
„At equity“ bewertete Beteiligungen	5	52.506	48.551
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		31	269
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>181.983</b>	<b>177.480</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6	558	2.500
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.011	1.291
Ertragsteuerforderungen		65	71
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		775	2.646
Liquide Mittel		9.670	11.975
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>12.079</b>	<b>18.483</b>
<b>Aktiva, gesamt</b>		<b>194.062</b>	<b>195.963</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		47.034	47.034
Kapitalrücklage		46.167	46.167
Wertänderungsrücklage	7	-6.300	-5.732
Verlustvortrag		-8.932	-12.513
Eigene Anteile		-398	-398
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>77.571</b>	<b>74.558</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		14.770	14.494
Finanzverbindlichkeiten	8	60.937	87.556
Derivative Finanzinstrumente		5.702	5.181
Sonstige Verbindlichkeiten		119	46
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>81.528</b>	<b>107.277</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen		218	241
Finanzverbindlichkeiten	8	33.312	11.547
Derivative Finanzverbindlichkeiten		—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		777	1.083
Sonstige Verbindlichkeiten		656	1.257
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>34.963</b>	<b>14.128</b>
<b>Passiva, gesamt</b>		<b>194.062</b>	<b>195.963</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>					
in T€	Anhang Nr.	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010	1.7.–30.9.2011	1.7.–30.9.2010
Mieterträge		7.845	8.930	2.669	2.884
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		1.717	1.445	539	531
Erbbauszinsen		-23	-106	-13	-16
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen		-3.274	-3.197	-1.322	-846
<b>Nettovermietungsergebnis</b>		<b>6.265</b>	<b>7.072</b>	<b>1.873</b>	<b>2.553</b>
<b>Allgemeine Verwaltungskosten</b>	9	<b>-1.692</b>	<b>-1.567</b>	<b>-536</b>	<b>-496</b>
Sonstige betriebliche Erträge		78	-1	50	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5	-1	-4	-21
<b>Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen, gesamt</b>		<b>83</b>	<b>-86</b>	<b>46</b>	<b>-67</b>
Nettoerlöse aus der Veräußerung von Finanzimmobilien		2.500	8.508	—	—
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Finanzimmobilien		-2.574	-8.603	—	-39
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Finanzimmobilien</b>	6	<b>-74</b>	<b>-95</b>	<b>—</b>	<b>-39</b>
Bewertungsgewinne		—	—	—	—
Bewertungsverluste		-370	—	-116	—
<b>Bewertungsergebnis</b>	4	<b>-370</b>	<b>—</b>	<b>-116</b>	<b>—</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>4.212</b>	<b>5.324</b>	<b>1.267</b>	<b>1.951</b>
<b>Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen</b>	5	<b>4.528</b>	<b>3.413</b>	<b>1.462</b>	<b>1.406</b>
Zinserträge		68	68	31	32
Zinsaufwendungen	10	-3.476	-3.677	-1.162	-1.183
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5.332</b>	<b>5.128</b>	<b>1.598</b>	<b>2.206</b>
Ertragsteuern		—	2	—	4
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>		<b>5.332</b>	<b>5.130</b>	<b>1.598</b>	<b>2.210</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-814	-1.050	-676	-443
<b>Konzernüberschuss</b>		<b>4.518</b>	<b>4.080</b>	<b>922</b>	<b>1.767</b>
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert/verwässert)		0,48	0,44	0,10	0,19

## Gesamtergebnisrechnung

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.518</b>	<b>4.080</b>
Sonstiges Ergebnis		
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges	–645	–1.883
abzüglich: darin enthaltene Minderheitsanteile – Gewinne (–)/Verluste (+)	–110	–37
Gewinne (+)/Verluste (–) aus Cash Flow Hedges Assoziierter Unternehmen	187	–140
<b>Sonstiges Ergebnis, gesamt</b>	<b>–568</b>	<b>–2.060</b>
<b>Gesamtüberschuss</b>	<b>3.950</b>	<b>2.020</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>							
in T€	In Umlauf befindliche Aktien [Stück]	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Wert- änderungs- rücklage	Verlust- vortrag	Eigene Anteile	<b>Gesamt</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	–	–	–	–	–108	–108
Gesamtüberschuss	–	–	–	–2.060	4.080	–	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>
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–5.732</b>	<b>–12.513</b>	<b>–398</b>	<b>74.558</b>
Dividendenausschüttung	–	–	–	–	–932	–	–932
Ergebniswirkung aus der Veränderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–5	–	–5
Gesamtüberschuss	–	–	–	–568	4.518	–	3.950
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>9.325.572</b>	<b>47.034</b>	<b>46.167</b>	<b>–6.300</b>	<b>–8.932</b>	<b>–398</b>	<b>77.571</b>

## Kapitalflussrechnung

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4.518</b>	<b>4.080</b>
Anpassungen des Konzernergebnisses für die Überleitung zum Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	5	2
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	2	9
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	74	95
Bewertungsergebnis	370	–
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	–4.528	–3.413
Entnahmen aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	780	1.844
Verlust- (+)/Gewinnanteile (-) von Minderheitsgesellschaftern	814	1.050
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	–648	–467
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–124	–88
<b>Zwischensumme FFO („funds from operations“)</b>	<b>1.263</b>	<b>3.112</b>
Erhaltene Abstandszahlung	2.000	–
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
Zunahme (-)/Abnahme (+) von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	280	69
Zunahme (-)/Abnahme (+) von sonstigen Forderungen	110	–70
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Rückstellungen	–23	–63
Abnahme (-)/Zunahme (+) von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–306	–289
Abnahme (-)/Zunahme (+) übriger Verbindlichkeiten	–598	–451
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>2.726</b>	<b>2.308</b>
Auszahlungen für den Kauf von Anteilen an Assoziierten Unternehmen	–12	–
Auszahlungen für den Kauf langfristiger Vermögenswerte	–13	–
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–959	–
Erlöse aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	1.868	8.205
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	–199	–4
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>685</b>	<b>8.201</b>
Erwerb eigener Anteile	–	–108
Dividendenausschüttung	–932	–
Rückzahlung von Finanzschulden	–4.854	–8.397
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	70	–
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–5.716</b>	<b>–8.505</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>–2.305</b>	<b>2.004</b>
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	11.975	8.281
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>9.670</b>	<b>10.285</b>

## Konzernanhang

### (1) Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

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

### (2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

**Konsolidierung** In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31. Dezember verändert. Zum 31. Juli 2011 wurden Gesellschaften erworben, die zum 30. September 2011 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen werden (siehe Anhang Nr. 3 „Unternehmenserwerbe“).

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

**Vergleichszahlen** Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz sowie in der Eigenkapitalveränderungsrechnung der Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 herangezogen. Die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung betreffen grundsätzlich die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2010 bzw. sonstige Vorjahresvergleichszeiträume.

### (3) Unternehmenserwerbe

Zum Erwerbszeitpunkt 31. Juli 2011 wurden die folgenden Gesellschaften erworben:

Hinzuerworbene Unternehmen	Gezeichnetes Eigenkapital, gesamt	Anteil zum 30.9.2011 [in %]
in T€		
GP Value Management GmbH, München („GPVM“) <sup>1)</sup>	25	100
BBV 03 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 03“)	25	100
BBV 06 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 06“)	25	100
BBV 09 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 09“)	25	100
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 10“)	25	100
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 14“)	25	100
<b>Gesamt</b>	<b>150</b>	

<sup>1)</sup> davon eingezahlt T€ 13

Bei den Gesellschaften FV 03 bis FV 14 handelt es sich um Komplementärgesellschaften der BBV Immobilien-Fonds Nr. 3, 6, 9, 10 und 14. Die GPVM nimmt die Stellung als Komplementärin bei den erworbenen Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs ein, während die Fair Value REIT-AG dort als geschäftsführende Kommanditistin fungiert.

Mit Blick auf den untergeordneten materiellen Gehalt der Investitionen werden im Folgenden die Angaben der Geschäftsführungs-GmbH & Co. KGs sowie der GPVM zusammengefasst und als Teilkonzern unter der Bezeichnung „GP“ geführt. Die Anschaffungskosten der Unternehmenserwerbe sowie die Bestandteile dieser Anschaffungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung der Anschaffungskosten GP	
in T€	
<b>Anschaffungskosten der Unternehmenserwerbe</b>	
<b>Erworbene Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	198
Beteiligungen	13
Forderungen	6
Darlehen	149
Liquide Mittel	36
<b>Erworbene Schulden</b>	
Rückstellungen	9
Verbindlichkeiten	11
<b>Summe der erworbenen Vermögenswerte und Schulden</b>	<b>382</b>

Direkt zurechenbare Kosten im Rahmen der Unternehmenserwerbe fielen im Konzern nicht an.

Aus der Bewertung der erworbenen Gesellschaften zu beizulegenden Zeitwerten im Rahmen der Kaufpreisallokation ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von insgesamt T€ 198, der in voller Höhe als immaterieller Vermögenswert in der Konzernbilanz angesetzt wurde. Zum 30. September 2011 entfällt der Unterschiedsbetrag auf die einzelnen Gesellschaften wie folgt:

<b>Zuordnung der immateriellen Vermögenswerte</b>	
in T€	Immaterieller Vermögenswert, gesamt
GP Value Management GmbH, München („GPVM“)	—
BBV 03 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 03“)	16
BBV 06 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 06“)	67
BBV 09 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 09“)	50
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 10“)	51
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Unterschleißheim („FV 14“)	14
<b>Gesamt</b>	<b>198</b>

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen und Schulden entspricht der beizulegende Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt den Buchwerten der Vermögensgegenstände und Schulden vor Erwerb. Von dem Quartalsüberschuss des Konzerns entfällt ein Überschuss von insgesamt T€ 3 auf die erworbenen Gesellschaften.

#### (4) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in T€	Direktinvestitionen	Tochterunternehmen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>	<b>51.832</b>	<b>115.372</b>	<b>167.204</b>
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	214	1.303	1.517
Umgruppierung in zu veräußernde Vermögenswerte	-574	–	-574
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>51.472</b>	<b>116.675</b>	<b>168.147</b>
<b>Wertveränderungen</b>			
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>	<b>-6.415</b>	<b>-32.139</b>	<b>-38.554</b>
Umgliederungen	16	–	16
Aufwertungen	–	–	–
Abwertungen	-214	-156	-370
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>-6.613</b>	<b>-32.295</b>	<b>-38.908</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>			
Stand am 1. Januar 2011	45.417	83.233	128.650
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>44.859</b>	<b>84.380</b>	<b>129.239</b>

Aufgrund der Nutzungsänderung der Immobilie „Krefeld“ (BBV 06) von einem Baumarkt in ein Fachmarktzentrum fielen bis zur Übergabe der Mietflächen zum Ablauf des 30. Juni 2011 Umbaukosten in Höhe von T€ 1.147 an. Diese Aufwendungen werden unter Berücksichtigung der annähernden Vollvermietung der Immobilie als wertsteigernd angesehen, wodurch der Wert dieser Immobilie vom Gutachterwert per 31. Dezember 2010 in entsprechendem Umfang abweicht.

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

Die Abwertung von insgesamt T€ 370 resultiert aus der Abschreibung entstandener Umbaukosten bei den Objekten Norderstedt, Ulzburger Str. 545 + 547, Pinneberg, Oeltingsallee 30 und Damm 49 (Direktinvestitionen) und Neubrandenburg (IC 13).

(5) „At equity“ bewertete Beteiligungen

Entwicklung der „at equity“ bewerteten Beteiligungen							
in T€	IC 12	IC 15	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
<b>Anteiliges Eigenkapital</b>							
<b>Stand am 1. Januar 2011</b>	<b>2.513</b>	<b>7.201</b>	<b>217</b>	<b>12.158</b>	<b>15.188</b>	<b>17.146</b>	<b>54.423</b>
Zugänge (Anschaffungskosten)	–	–	–	3	15	2	20
Entnahmen	–42	–218	–	–515	–3	–2	–780
Änderung Konsolidierungskreis	–	–	–	–	–	–	–
Ergebnisanteile	45	440	24	1.912	1.336	771	4.528
Gewinn aus cash flow hedge	–	–	–	–	187	–	187
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>2.516</b>	<b>7.423</b>	<b>241</b>	<b>13.558</b>	<b>16.723</b>	<b>17.917</b>	<b>58.378</b>
<b>Wertberichtigung</b>							
<b>Stand am 1. Januar 2011/30. September 2011</b>	<b>–178</b>	<b>–650</b>	<b>–96</b>	<b>–1.069</b>	<b>–1.785</b>	<b>–2.094</b>	<b>–5.872</b>
<b>Buchwerte</b>							
Stand am 1. Januar 2011	2.335	6.551	121	11.089	13.403	15.052	48.551
<b>Stand am 30. September 2011</b>	<b>2.338</b>	<b>6.773</b>	<b>145</b>	<b>12.489</b>	<b>14.938</b>	<b>15.823</b>	<b>52.506</b>

Es handelt sich um Beteiligungen mit jeweils einem Anteil zwischen 20 % und 50 %. Die Erhöhung der Buchwerte im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um insgesamt T€ 3.955 setzt sich zusammen aus den auf die Fair Value entfallenden Ergebnisanteilen dieser Gesellschaften für den Berichtszeitraum in Höhe von T€ 4.528 zuzüglich der erfolgsneutral erfassten anteiligen Veränderung der Wertänderungsrücklage in Höhe von insgesamt T€ 187 abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen einschließlich der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags in Höhe von T€ 780. Hinzu kommen mit T€ 20 die Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligungen der erworbenen Komplementärgesellschaften an den jeweiligen Assoziierten Unternehmen (BBV 09, 10 und 14) sowie ein Zweitmarkterwerb an BBV 10. Die Wertberichtigung resultiert aus dem Barwert von Gesellschaftskosten, die bei der Marktwertmittlung der Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Zu näheren Angaben bezüglich der Wertdifferenz verweisen wir auf die Erläuterungen auf Seite 91 im Geschäftsbericht 2010.

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

Zur Finanzierung der vorzeitigen Darlehensrückzahlung wurde durch BBV 14 bei der DG Hyp Deutsche Hypothekbank AG ein variables Darlehen in Höhe von 48 Mio. € auf EURIBOR-Basis mit einer Laufzeit von 5 Jahren bis zum 31. März 2016 aufgenommen, für das eine Bankmarge von 125 Basispunkten vereinbart wurde. Zur Absicherung gegen steigende Zinsen wurde ferner ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen, das die EURIBOR-Zinsbelastung auf 4,25 % p.a. begrenzt.

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:

<b>Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2011</b>							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,17%	38,43%	45,11%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.932	14.242	663	30.899	43.140	38.244	130.120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25	57	14	16	194	236	542
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2	340	1	141	22	9	515
Liquide Mittel	478	1.316	73	2.075	1.431	1.243	6.616
Rückstellungen	-6	-8	-3	-4	-8	-25	-54
Finanzverbindlichkeiten	-892	-8.364	-502	-17.888	-26.596	-21.346	-75.588
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-1.506	-1.302	-211	-3.019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-11	-12	-6	-34	-97	-91	-251
Sonstige Verbindlichkeiten	-12	-148	1	-144	-76	-144	-523
<b>Nettovermögen</b>	<b>2.516</b>	<b>7.423</b>	<b>241</b>	<b>13.555</b>	<b>16.708</b>	<b>17.915</b>	<b>58.358</b>

  

<b>Anteilige Vermögenswerte und Schulden der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2010</b>							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,16%	38,37%	45,11%	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.932	14.242	663	30.886	43.072	38.244	130.039
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28	26	16	16	130	227	443
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1	339	12	180	10	504	1.046
Liquide Mittel	509	1.477	66	1.904	1.156	917	6.029
Rückstellungen	-6	-11	-3	-5	-10	-18	-53
Finanzverbindlichkeiten	-912	-8.618	-521	-18.372	-27.335	-22.430	-78.188
Derivative Finanzinstrumente	—	—	—	-2.261	-1.541	—	-3.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	—	-47	-6	-49	-195	-182	-479
Sonstige Verbindlichkeiten	—	-207	-10	-141	-99	-116	-573
<b>Nettovermögen</b>	<b>2.552</b>	<b>7.201</b>	<b>217</b>	<b>12.158</b>	<b>15.188</b>	<b>17.146</b>	<b>54.462</b>

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

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2011							
in T€	IC 12	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	40,27%	38,89%	40,45%	25,17%	38,43%	45,11%	
Mieterträge	130	872	66	2.212	2.858	2.123	8.261
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	79	88	7	53	225	512	964
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-120	-194	-25	-173	-560	-770	-1.842
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>89</b>	<b>766</b>	<b>48</b>	<b>2.092</b>	<b>2.523</b>	<b>1.865</b>	<b>7.383</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-12	-39	-6	-65	-122	-162	-406
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	1	2	32	49	-160	-76
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>77</b>	<b>728</b>	<b>44</b>	<b>2.059</b>	<b>2.450</b>	<b>1.543</b>	<b>6.901</b>
Nettozinsaufwand	-32	-288	-20	-903	-1.169	-561	-2.973
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	756	55	-211	600
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-32</b>	<b>-288</b>	<b>-20</b>	<b>-147</b>	<b>-1.114</b>	<b>-772</b>	<b>-2.373</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>45</b>	<b>440</b>	<b>24</b>	<b>1.912</b>	<b>1.336</b>	<b>771</b>	<b>4.528</b>

Anteilige Ertragslage der „at equity“ bilanzierten Assoziierten Unternehmen zum 30. September 2010								
in T€	IC 10 <sup>1)</sup>	IC 12 (konsolidiert)	IC 15 (konsolidiert)	BBV 02	BBV 09	BBV 10	BBV 14	Gesamt
Anteil der Fair Value REIT-AG	26,14%	40,22%	38,37%	39,68%	25,11%	38,37%	45,11%	
Mieterträge	138	151	857	64	2.235	2.932	2.039	8.416
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	58	84	93	9	46	203	464	957
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-67	-110	-181	-22	-180	-681	-756	-1.997
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>129</b>	<b>125</b>	<b>769</b>	<b>51</b>	<b>2.101</b>	<b>2.454</b>	<b>1.747</b>	<b>7.376</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-5	-12	-43	-5	-64	-120	-176	-425
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	—	2	1	-1	-8	-14	-9	-29
Bewertungsergebnis	—	—	-3	—	—	—	—	-3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>124</b>	<b>115</b>	<b>724</b>	<b>45</b>	<b>2.029</b>	<b>2.320</b>	<b>1.562</b>	<b>6.919</b>
Nettozinsaufwand	-97	-34	-298	-20	-931	-1.218	-858	-3.456
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	—	-33	10	—	-23
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-97</b>	<b>-34</b>	<b>-298</b>	<b>-20</b>	<b>-964</b>	<b>-1.208</b>	<b>-858</b>	<b>-3.479</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>27</b>	<b>81</b>	<b>426</b>	<b>25</b>	<b>1.065</b>	<b>1.112</b>	<b>704</b>	<b>3.440</b>

<sup>1)</sup> Die Beteiligung wurde mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2010 veräußert.

### (6) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

in T€	30.9.2011	31.12.2010
Einzelhandelsobjekt Essen-Heidhausen („IC 01“)	—	2.500
Bürogebäude Rellingen (Direktinvestition)	558	—
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>558</b>	<b>2.500</b>

Die Bewertung des Objektes Essen-Heidhausen erfolgte im Vorjahr zu dem vereinbarten Kaufpreis. Besitz, Nutzen und Lasten sind für das Objekt zum Stichtag 31. Januar 2011 übergegangen. Es sind noch Verkaufskosten in Höhe von T€ 74 angefallen.

Am 4. August 2011 wurde der Verkauf der Immobilie in Rellingen für T€ 675 notariell beurkundet. Besitz, Nutzen und Lasten sind mit Ablauf des 30. September 2011 übergegangen. Die Bewertung erfolgte mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2010.

### (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€ 568. Der Anteil des Konzerns erhöhte sich dabei nach Abzug der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um T€ 755. Demgegenüber ergab sich eine Reduzierung der Rücklage um T€ 187 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€ 94.249 haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2010 um T€ 4.854 vermindert. Hierbei handelte es sich um planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 3.660 und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.056 aufgrund des Objektverkaufs Essen-Heidhausen sowie um eine Sondertilgung der Fair Value in Höhe von T€ 138.

Ein zum 31. Dezember 2010 mit T€ 6.875 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gebuchtes Darlehen valutierte zum 30. September 2011 noch mit einem Buchwert von T€ 6.045. Aufgrund der Verlängerung der Darlehen bis zum 31. Dezember 2012 valutierte hiervon ein Anteil von T€ 5.279 in den langfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von T€ 33.312 beziehen sich mit einem Teilbetrag von T€ 30.052 auf die innerhalb von 12 Monaten zur Verlängerung bzw. zur Anschlussfinanzierung anstehenden Immobiliendarlehen in dem Tochterunternehmen BBV 06.

### (9) Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010
Personalkosten	315	292
Bürokosten	37	36
Reise- und Kfz-Kosten	29	40
Rechnungswesen	107	108
Börsennotierung, Hauptversammlung und Veranstaltungen	180	131
Wertgutachten	76	74
Rechts- und Beratungskosten	122	94
Prüfungskosten	69	137
Vergütungen (Aufsichtsrats-, Beirats-, Komplementärvergütung)	67	67
Fondsverwaltung	313	278
Treuhandgebühren	85	83
Abschreibungen	2	9
Übrige	129	95
Nicht abziehbare Vorsteuer	161	123
<b>Allgemeine Verwaltungskosten, gesamt</b>	<b>1.692</b>	<b>1.567</b>

Von den allgemeinen Verwaltungskosten entfallen T€ 1.251 (73,9%), im Vorjahr T€ 1.007 (64,3%), auf die Fair Value und T€ 442 (26,1%), im Vorjahr T€ 560 (35,7%), auf die Tochterunternehmen.

## (10) Zinsaufwendungen

in T€	1.1.–30.9.2011		1.1.–30.9.2010	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Bewertung derivative Finanzinstrumente		124		–88
Sonstige Zinsaufwendungen		–3.600		3.765
<b>Zinsaufwendungen, gesamt</b>		<b>–3.476</b>		<b>3.677</b>

Der Zinsaufwendungen enthalten einen Ertrag aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungsgeschäften) in Höhe von T€ 124. Hiervon entfallen T€ 55 auf die Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen.

## (11) Segmentumsätze und -ergebnisse

in T€	1.1.–30.9.2011		1.1.–30.9.2010	
	Segmentumsätze	Segmentergebnisse	Segmentumsätze	Segmentergebnisse
Direktinvestitionen	2.854	2.141	2.870	2.177
Tochterunternehmen	6.708	4.124	7.505	4.019
<b>Segmentumsätze und -ergebnisse, gesamt</b>	<b>9.562</b>	<b>6.265</b>	<b>10.375</b>	<b>6.196</b>
Zentrale Verwaltungskosten und Sonstiges		–2.053		3.413
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen		4.528		–872
Erträge aus günstigem Beteiligungserwerb		–		–
Übriges Beteiligungsergebnis		–		–
Zinsaufwendungen		–3.408		–3.609
Ertragsteuern		–		–1.050
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		–814		2
<b>Konzernergebnis</b>		<b>4.518</b>		<b>4.080</b>

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Ergebnisrechnungen der Segmente in weniger aggregierter Form. Dabei ist das Segment „Tochterunternehmen“ bis auf die hinzuerworbenen Komplementärgesellschaften (Teilkonzern GP) nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt.

Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2011												
in T€	Direkt-	Tochterunternehmen									Konsolidierung	Konzern
	investitionen	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	GP	Gesamt		
Mieterträge	2.423	99	412	335	1.273	493	2.804	–	5.416	–	7.839	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	431	34	119	190	370	90	489	–	1.292	–	1.723	
<b>Segmentumsätze</b>	<b>2.854</b>	<b>133</b>	<b>531</b>	<b>525</b>	<b>1.643</b>	<b>583</b>	<b>3.293</b>	<b>–</b>	<b>6.708</b>	<b>–</b>	<b>9.562</b>	
Erbbauszinsen	–	–	–	–	–	–	–15	–	–15	–	–15	
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	–714	–53	–184	–287	–622	–141	–1.282	–	–2.569	–	–3.283	
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.140</b>	<b>80</b>	<b>347</b>	<b>238</b>	<b>1.021</b>	<b>442</b>	<b>1.996</b>	<b>–</b>	<b>4.124</b>	<b>–</b>	<b>6.264</b>	
Segmentbezogene Verwaltungskosten	–142	–22	–24	–26	–58	–104	–214	–	–448	7	–583	
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	–	–	–	–	–5	1	91	3	90	–7	83	
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	–	–74	–	–	–	–	–	–	–74	–	–74	
Bewertungsergebnis	–214	–	–	–	–156	–	–	–	–156	–	–370	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.784</b>	<b>–16</b>	<b>323</b>	<b>212</b>	<b>802</b>	<b>339</b>	<b>1.873</b>	<b>3</b>	<b>3.536</b>	<b>–</b>	<b>5.320</b>	
Zentrale Verwaltungskosten	–1.108	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–1.108	
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	569	–	–	–	–	–	–	–	–	3.959	4.528	
Übriges Beteiligungsergebnis	730	–	–	–	–	–	–	–	–	–730	–	
Nettozinsaufwand	–1.802	–50	–138	–86	–370	2	–1.088	–	–1.730	–	–3.532	
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–	124	–	124	–	124	
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–814	–814	
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>173</b>	<b>–66</b>	<b>185</b>	<b>126</b>	<b>432</b>	<b>341</b>	<b>909</b>	<b>3</b>	<b>1.930</b>	<b>2.415</b>	<b>4.518</b>	

**Ergebnisrechnung nach Segmenten zum 30. September 2010**

in T€	Direkt- inves- tionen	Tochterunternehmen							Gesamt	Konso- lidierung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	GP			
Mieterträge	2.430	236	363	340	1.808	554	3.199	—	6.500	—	8.930
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	440	57	127	136	280	96	309	—	1.005	—	1.445
<b>Segmentumsätze</b>	<b>2.870</b>	<b>293</b>	<b>490</b>	<b>476</b>	<b>2.088</b>	<b>650</b>	<b>3.508</b>	<b>—</b>	<b>7.505</b>	<b>—</b>	<b>10.375</b>
Erbbauszinsen	—	—	—	—	—	—	-106	—	-106	—	-106
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-549	-85	-180	-262	-377	-139	-1.605	—	-2.648	—	-3.197
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>2.321</b>	<b>208</b>	<b>310</b>	<b>214</b>	<b>1.711</b>	<b>511</b>	<b>1.797</b>	<b>—</b>	<b>4.751</b>	<b>—</b>	<b>7.072</b>
Segmentbezogene Verwaltungskosten	-143	-26	-26	-28	-93	-116	-263	—	-552	—	-695
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-1	-16	-69	-2	2	—	—	—	-85	—	-86
Verluste aus Verkauf von Finanzimmobilien	—	—	—	—	—	-89	-6	—	-95	—	-95
<b>Segmentergebnis</b>	<b>2.177</b>	<b>166</b>	<b>215</b>	<b>184</b>	<b>1.620</b>	<b>306</b>	<b>1.528</b>	<b>—</b>	<b>4.019</b>	<b>—</b>	<b>6.196</b>
Zentrale Verwaltungskosten	-872	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-872
Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.642	—	—	—	—	—	—	—	—	1.771	3.413
Übriges Beteiligungsergebnis	17	—	—	—	—	—	—	—	—	-17	—
Nettozinsaufwand	-1.853	-70	-144	-111	-414	2	-1.107	—	-1.844	—	-3.697
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	—	—	—	—	—	—	88	—	88	—	88
Ertragsteuern	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Ergebnisanteile von Minderheits- gesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-1.050	-1.050
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>1.113</b>	<b>96</b>	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>1.206</b>	<b>308</b>	<b>509</b>	<b>—</b>	<b>2.263</b>	<b>704</b>	<b>4.080</b>

Die nachfolgende Darstellung zeigt in weniger aggregierter Form alle den Segmenten zugeordneten und nicht zugeordneten Vermögenswerte und Schulden, wobei das Segment „Tochterunternehmen“ bis auf die hinzuerworbenen Komplementärgesellschaften (Teilkonzern GP) nach den einzelnen Fondsgesellschaften aufgeteilt ist.

<b>Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 30. September 2011</b>											
in T€	Direkt- inves- titionen	Tochterunternehmen								Konso- lidierung	Konzern
	FV AG	IC 01	IC 03	IC 07	IC 13	BBV 03	BBV 06	GP	Gesamt		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	—	—	—	—	—	—	198	198	—	207
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	44.859	1.500	5.790	7.340	17.970	6.760	45.020	—	84.380	—	129.239
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	558	—	—	—	—	—	—	—	—	—	558
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	207	136	32	165	105	27	339	—	804	—	1.011
Ertragsteuerforderungen	56	—	—	—	3	—	—	7	10	—	66
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	229	11	33	5	90	250	248	149	786	–210	805
Liquide Mittel	307	240	138	1.410	3.966	1.595	1.970	44	9.363	—	9.670
<b>Segmentvermögen</b>	<b>46.225</b>	<b>1.887</b>	<b>5.993</b>	<b>8.920</b>	<b>22.134</b>	<b>8.632</b>	<b>47.577</b>	<b>398</b>	<b>95.541</b>	<b>–210</b>	<b>141.556</b>
Anteile an Tochterunternehmen	30.380	—	—	—	—	—	—	5	5	–30.385	—
„At equity“ bewertete Beteiligungen	46.853	—	—	—	—	—	—	8	8	5.645	52.506
<b>Vermögenswerte, gesamt</b>	<b>123.458</b>	<b>1.887</b>	<b>5.993</b>	<b>8.920</b>	<b>22.134</b>	<b>8.632</b>	<b>47.577</b>	<b>411</b>	<b>95.554</b>	<b>–24.950</b>	<b>194.062</b>
Rückstellungen	–125	–11	–13	–9	–14	–16	–15	–15	–93	—	–218
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–209	–143	–8	–19	–97	–28	–270	–3	–568	209	–568
Sonstige Verbindlichkeiten	–105	–59	–46	–101	–61	–39	–357	–8	–671	1	–775
<b>Zwischensumme Segmentverbindlichkeiten</b>	<b>–439</b>	<b>–213</b>	<b>–67</b>	<b>–129</b>	<b>–172</b>	<b>–83</b>	<b>–642</b>	<b>–26</b>	<b>–1.332</b>	<b>210</b>	<b>–1.561</b>
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	—	—	—	—	—	—	—	—	—	–14.770	–14.770
Finanzverbindlichkeiten	–37.864	–734	–3.252	–2.128	–20.428	—	–30.052	—	–56.594	—	–94.458
Derivative Finanzinstrumente	–5.410	—	—	—	—	—	–292	—	–292	—	–5.702
<b>Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>–43.713</b>	<b>–947</b>	<b>–3.319</b>	<b>–2.257</b>	<b>–20.600</b>	<b>–83</b>	<b>–30.986</b>	<b>–26</b>	<b>–58.218</b>	<b>–14.560</b>	<b>–116.491</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>79.745</b>	<b>940</b>	<b>2.674</b>	<b>6.663</b>	<b>1.534</b>	<b>8.549</b>	<b>16.591</b>	<b>385</b>	<b>37.336</b>	<b>–39.510</b>	<b>77.571</b>

**Vermögenswerte und Schulden nach Segmenten zum 31. Dezember 2010**

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

**(12) Umfang der Beziehungen mit nahestehenden Personen**

Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe		
in T€	1.1.–30.9.2011	1.1.–30.9.2010
Forderungen	–	10
Leistungsverbindlichkeiten	–10	–38
<b>Forderungen und Verbindlichkeiten mit IC-Gruppe, gesamt</b>	<b>–10</b>	<b>–28</b>

### Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung nach § 317 HGB oder prüferischer Durchsicht seitens des Wirtschaftsprüfers unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk.

### Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen 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, 10. November 2011

Fair Value REIT-AG



Frank Schaich

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

München, den 10. November 2011  
Fair Value REIT-AG



Frank Schaich



---

# Impressum

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

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

Datum der Herausgabe: 15. November 2011

## Vorstand

Frank Schaich

## Aufsichtsrat

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

## Konzeption und Design

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

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