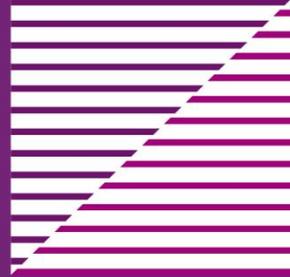


Frank Schaich
Fair Value REIT-AG
21. Mai 2014



fair value
REIT

Geschäftsbericht 2013 / Zwischenbericht 1. Quartal 2014

Reducing complexity – Improving return

MKK – Münchener Kapitalmarktkonferenz

Disclaimer

Diese Präsentation 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. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung der Immobilienmärkte, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen.

Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

Fair Value REIT-AG

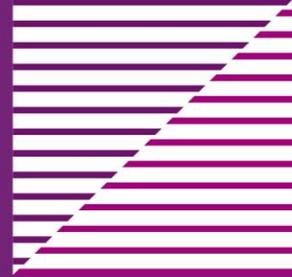
- REIT-AG ist befreit von Körperschaft- und Gewerbesteuern
Besteuerung der Dividenden auf Aktionärssebene (Abgeltungssteuer)
- Fair Value investiert in deutsche Gewerbeimmobilien
Schwerpunkte Einzelhandel und Büro
- Direkte und indirekte Investitionen (aktuell rd. 293 Mio. €)
Stabilität durch Konzentration auf Regionalstandorte
- Internes Management mit schlanker Kostenstruktur
Objektverwaltung und Rechnungswesen an Dienstleister mandatiert
- Solide Eigenkapitalbasis
aktuell 50,4% des Immobilienvermögens
- Günstige Bewertung bei attraktiver Dividendenrendite (aktuell 4% - 5%)
Abschlag zum NAV je Aktie nahezu 40%

Meilensteine 2013 - 2014

Komplexität des Konzerns reduziert – Erträge gesteigert

- **Strategische Portfoliobereinigung (-35% seit Anfang 2013)**
durch Verkäufe nicht strategischer Objekte + Kündigung einer Beteiligung
- **Erstmalige Anwendung IFRS 10 zum 31.12.2013**
Erhöhte Transparenz durch Vollkonsolidierung aller Beteiligungen
- **Operatives Ergebnis (FFO) über Plan trotz gesunkener Mieterträge**
+ 8% gegenüber Vorjahr // + 21% gegenüber Prognose
- **Dividende mehr als verdoppelt**
vom Planwert 2013 (0,12 €) auf 0,25 €
- **Zinsbelastung ab 2014 deutlich reduziert**
Rückgang um 35% auf 2,8% p.a.

Frank Schaich
Fair Value REIT-AG
21. Mai 2014



fair value
REIT

Portfoliostruktur

Strategische Portfoliobereinigung

Spielräume für Neuinvestitionen

- Verkäufe 2013 über Buchwert (+2%)
- Kündigung einer nicht strategischen Beteiligung zum NAV
- Bewertungsverlust 2013 zu 75% konzentriert auf 3 Objekte
- Fortsetzung der Portfoliofokussierung im Jahr 2014

Portfolioentwicklung seit 12/2012

	Gesamtportfolio Mio. €	Anzahl Objekte
12/2012	463	65
Verkäufe 2013	-31	-11
Kündigung einer Beteiligung	-107	-5
Bewertungs- ergebnis 2013	-13	
12/2013	312	49
Verkäufe 2014	-23	-5
ab 5/2014	289	44

Zunehmender Fokus auf Einzelhandel

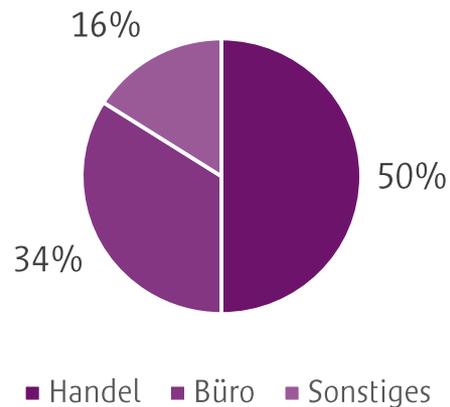
Entwicklung 2013 nach Nutzungsart

Abgänge nach Nutzungsart	in % des Volumens
Handel	65%
Büro	31%
Sonstiges	9%

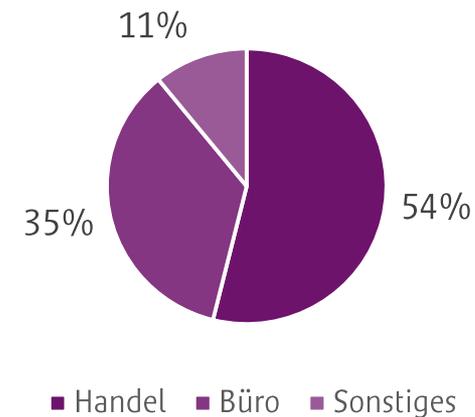
Fortsetzung der Fokussierung in 2014

Verkäufe nach Nutzungsart	in % des Volumens
Sonstiges	75%
Handel	19%
Büro	6%

Portfolio nach Nutzungsarten 12/2013



Portfolio nach Nutzungsarten 3/2014

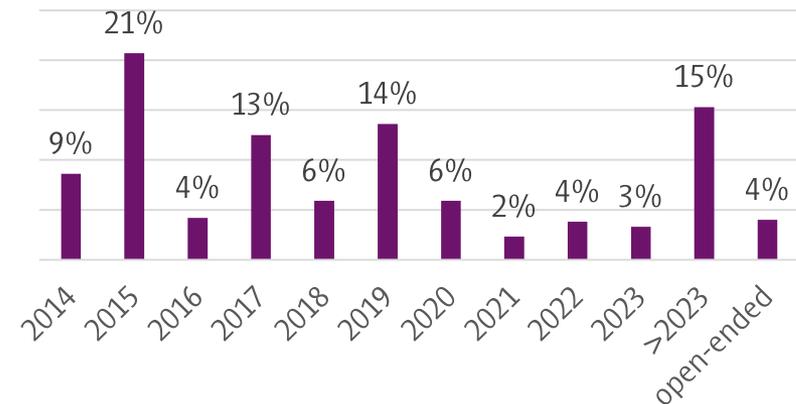


Erfolg durch Mieterbindung

Gesamtportfolio 12/2013: 93,3% vermietet

- **Auslauf 2014**
73 Verträge // 8,6% der Vertragsmieten
- **Auslauf 2015**
78 Verträge // 20,7% der Vertragsmieten

Mietende in % der Vertragsmieten (12/2013)



Gesamtportfolio 03/2014: 89,6% vermietet

- Quote steigt auf über 90% durch bereits abgeschlossene Mietverträge
- Laufzeitstruktur verbessert durch erfolgreiche Vertragsverlängerungen

Mietende in % der Vertragsmieten (03/2014)



10 größte Mieter per 31. März 2014

Branchenverteilung in % der Mieten

- Einzelhandel	20%
- Banken	16%
- Hotelpächter	9%
- Sonstige rd.	7%

52% der Gesamtmieten von 23,9 Mio. €

Mieter	In % der Vertragsmiete
Sparkasse Südholstein	9,0%
Commerzbank Gruppe	6,9%
Metro Group	6,8%
Kaufland/Lidl Gruppe	6,1%
HPI Germany	5,8%
Edeka Konzern	4,5%
Bundesagentur	4,1%
RIMC Dresden	3,7%
Hammer Fachmärkte	2,8%
WISAG	2,2%

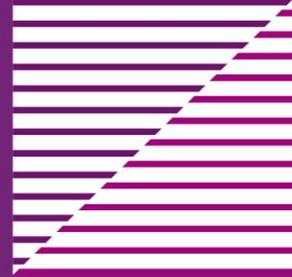
10 größte Objekte per 31. März 2014

Branchenverteilung in % der Marktwerte

- Einzelhandel	63%
- Büro	27%
- Sonstige	10%

66% des Gesamtportfolios von 293 Mio. €

Standort	Nutzungsart	Marktwert / T€
Rostock	Handel	62.400
Eisenhüttenstadt	Handel	31.100
Wittenberg	Handel	20.900
Neumünster	Büro	15.100
Langen	Büro	14.200
Quickborn	Büro	13.300
Dresden	Hotel	11.100
Bad Segeberg	Büro	8.990
Celle	Handel	8.850
Köln	Logistik	8.490
Gesamt		194.430



Finanzkennzahlen 2013

Konzern

- Konzernergebnis	- 5,2 Mio. €
- FFO	6,4 Mio. €
- NAV (EPRA-NAV) je Aktie	8,65 (8,86) €
- REIT-Eigenkapitalquote	46,9%

Erstmalige Anwendung des IFRS 10 zum 31.12.2013

Vollkonsolidierung aller Beteiligungen

Deutliche Vereinfachung der Konzernstruktur

- Verlängerung Konzernbilanz: Faktor 2
- Anstieg Mieterträge im Konzern: Faktor > 2,5
- Anstieg Minderheiten: auf derzeit rund 50% d. Überschüsse

Konzernbilanz - Aktiva

Portfoliobereinigung stärkt Liquidität

- Unbewegliches Vermögen:		
2013: 311,9 Mio. €	- 15%	
2012: 366,5 Mio. €		
- Liquide Mittel:	+23%	
- Bilanzsumme:	- 10%	

<i>in Mio. €</i>	2013	Angepasst 2012*
Finanzimmobilien (IAS 40)	292,3	355,9
At equity bewertete Beteiligungen	0	10,6
Sonstige	0,2	0,2
Langfristige Vermögenswerte	292,5	366,7
Forderungen	16,4	4,2
Liquide Mittel	17,4	14,2
Kurzfristige Vermögenswerte	33,8	18,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	19,6	0
Aktiva, gesamt	345,9	385,1

- Vorjahr angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang 2b)

Konzernbilanz - Passiva

Eigenkapitalquote um 5% gesteigert

- Eigenkapital aller Anteilseigner:

2013: 146,3 Mio. € (42% d. BS)

2012: 154,0 Mio. € (40%)

- Finanzverbindlichkeiten -12%:

2013: 191,2 Mio. € (55% d. BS)

2012: 216,7 Mio. € (56%)

<i>in Mio. €</i>	2013	Angepasst 2012*
Eigenkapital der FVI-Aktionäre	80,7	80,4
Anteile von Minderheitsgesellschaftern (Verb.)	65,6	73,6
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	128,7	170,0
Langfristige Verbindlichkeiten	194,3	243,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	70,9	61,1
Passiva, gesamt	345,9	385,1

Finanzverbindlichkeiten im Konzern

Gewichteter Zinssatz um 35% gesenkt

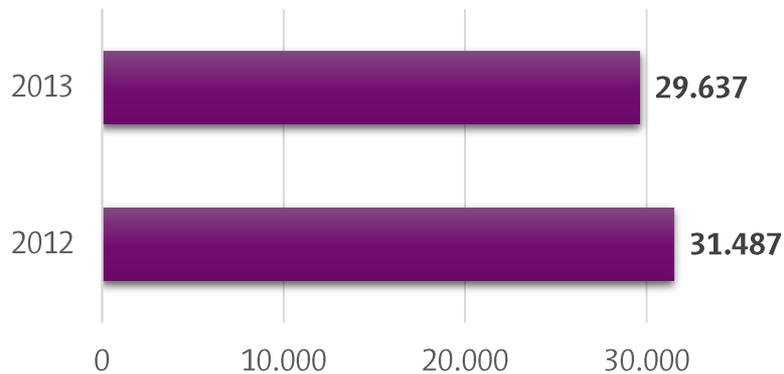
- Bankmargen variable Darlehen:
 - 2013: 188 bp
 - 2012: 191 bp
- Gewichteter Zinssatz aller Darlehen
 - 2013: 2,8% (0,3% 3-M-EURIBOR)
 - 2012: 4,3%
- Swap per Ende Januar 2014
auf 5 Mio. € reduziert

Struktur der Finanzverbindlichkeiten

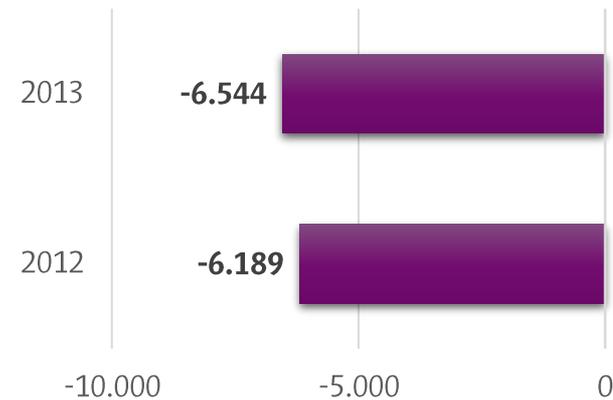
<i>in Mio. €</i>	31.12.2013	<i>In %</i>
Festzinsdarlehen	58	30%
Swap	10	5%
Variable Darlehen	124	65%
Gesamt	192	100%

Konzern- G&V im Vorjahresvergleich

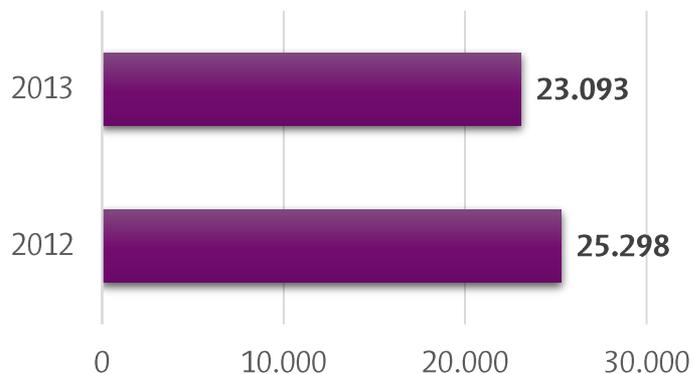
Mieterträge in T€



Immobilienaufwendungen in T€



Nettommieterträge in T€

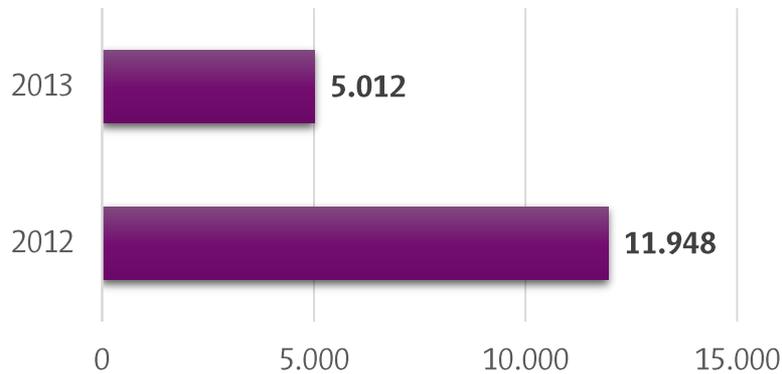


Nettommieterträge – 9%
davon

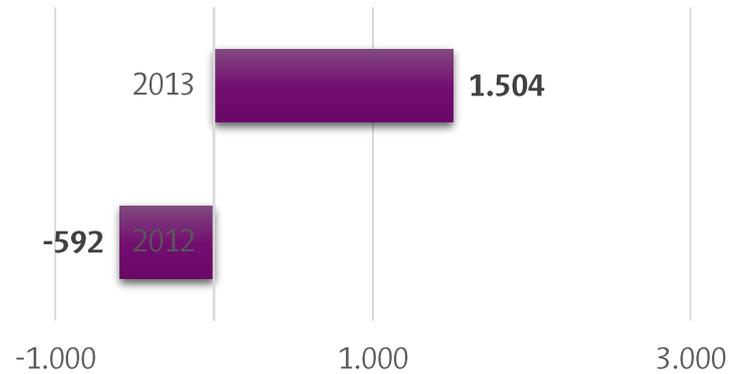
86% geringere Mieten (Objektverkauf)
14% höhere Aufwendungen

Konzern- G&V im Vorjahresvergleich

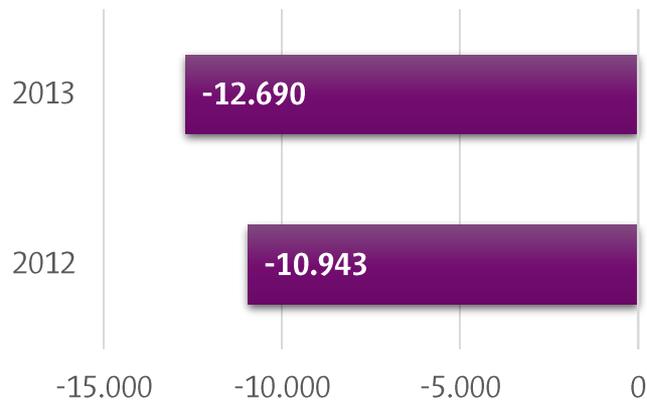
Betriebsergebnis in T€



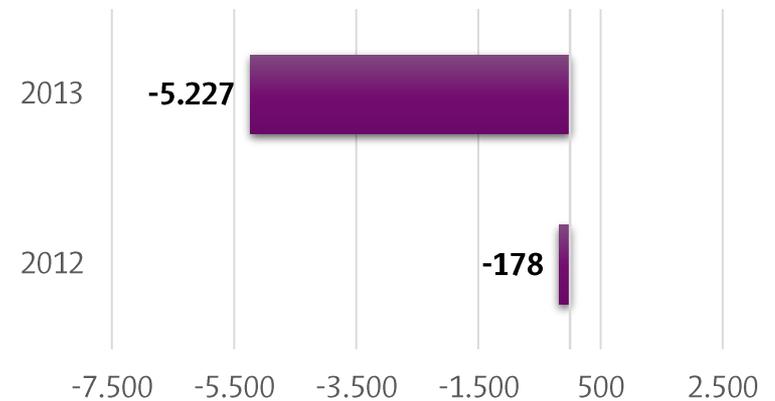
Beteiligungsergebnis in T€



Nettozinsaufwendungen in T€

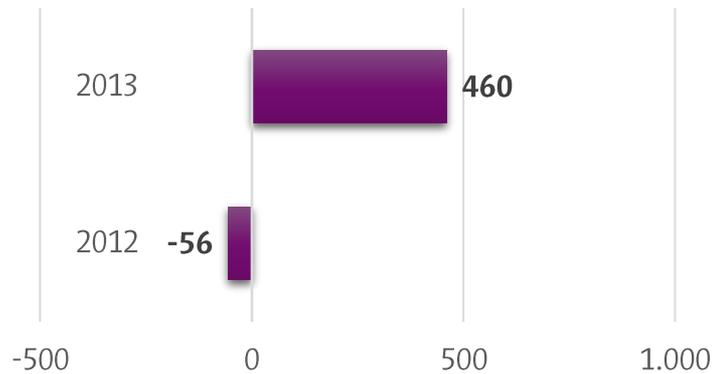


Jahresfehlbetrag in T€

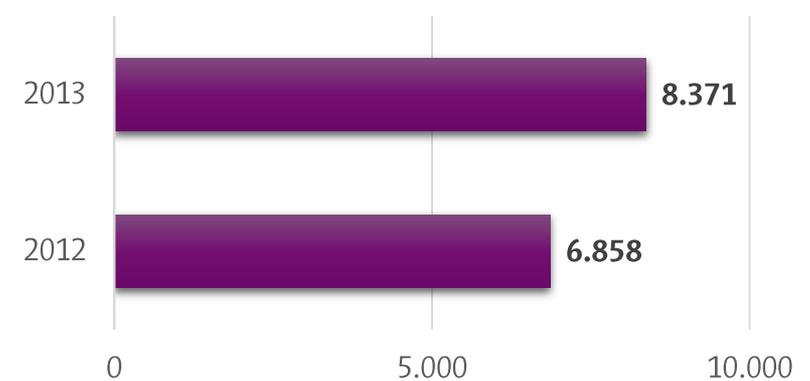


Sondereffekte 2013 per Saldo 11,6 Mio. € nach Minderheiten (Vorjahr 6,1 Mio. €)

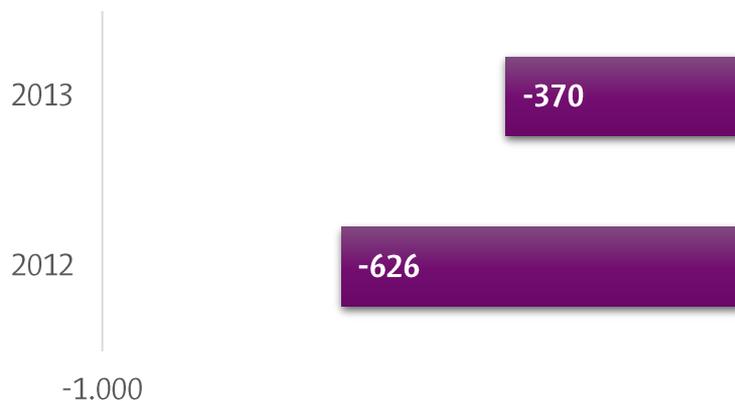
Veräußerungsergebnis in T€



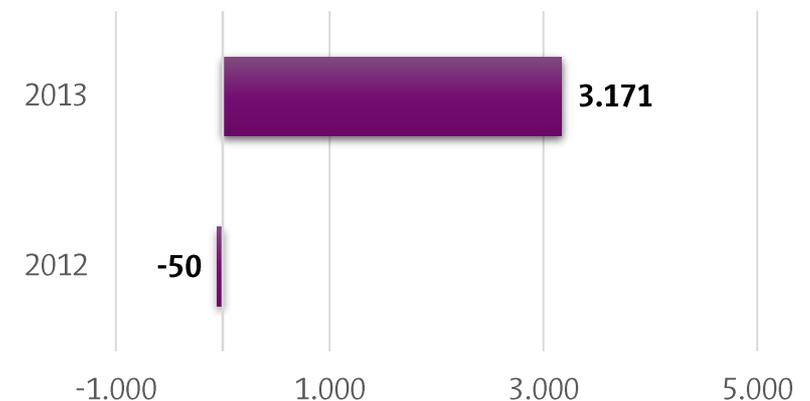
Bewertungsergebnis in T€



Assoziierte Unternehmen in T€



Bewertung/Auflösung Zinsderivate in T€



Bereinigtes Konzernergebnis / FFO

Erträge über, Kosten unter Plan

Vergleich zur Planung

- Nettomieteträge:	6%
- Betriebsergebnis:	4%
- Nettozinsaufwand:	-6%
- Ergebnis vor Minderheiten:	16%
- FFO-Anstieg:	21%

Vergleich zum Vorjahr

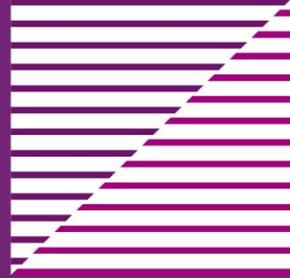
- Nettomieteträge:	-9%
- Betriebsergebnis:	-8%
- Nettozinsaufwand:	-18%
- Ergebnis vor Minderheiten:	2%
- FFO-Anstieg:	8%

EPRA-Ergebnis/FFO im Vergleich

<i>in Mio. €</i>	2013	<i>Angepasst 2013Plan*</i>	<i>angepasst 2012*</i>
Nettomieteträge	23,1	21,7	25,3
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-3,3	-2,6	-3,5
Betriebsergebnis	19,8	19,1	21,6
Beteiligungsergebnis	1,6	1,2	1,5
Nettozinsaufwand	-8,8	-9,4	-10,7
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern	12,6	10,9	12,4
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-6,2	-5,6	-6,5
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	6,4	5,3	5,9
FFO je Aktie in €	0,69	0,57	0,63

- angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang 2b)

Frank Schaich
Fair Value REIT-AG
21. Mai 2014



fair value
REIT

Ausblick 2014 - 2015

FFO und Dividende

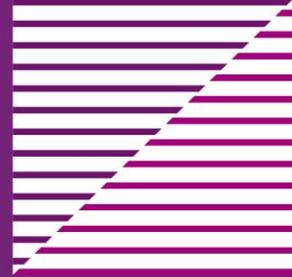
Prognose EPRA-Ergebnis/FFO

Nachhaltiges Dividendenpotenzial

- Vorübergehend reduzierte Nettomieten
 - Leerstandskosten
 - Instandhaltung
- Zinsaufwand deutlich reduziert
- **Dividende 45% der FFO**
 - Für 2014: **0,25 € je Aktie**
 - Für 2015: **0,28 € je Aktie**

EPRA-Ergebnis/FFO - Planung

In Mio. €	2013	2014E	2015E
Umsatzerlöse	36,4	30,5	31,4
Immobilienbezogene Aufwendungen	-13,3	-12,7	-12,5
Nettomieteträge	23,1	17,8	18,9
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-3,3	-2,7	-2,6
Betriebsergebnis	19,8	15,1	16,3
Beteiligungsergebnis	1,6	0	0
Nettozinsaufwand	-8,8	-5,0	-4,5
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern	12,6	10,1	11,8
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-6,2	-5,0	-6,1
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	6,4	5,1	5,7
FFO je Aktie in €	0,69	0,55	0,61



Q1/2014

Konzernergebnis leicht über Plan

- Konzernüberschuss	1,2 Mio. €
- FFO	1,3 Mio. €
- NAV (EPRA-NAV) je Aktie	8,78 (8,89) €
- REIT-Eigenkapitalquote	50,4%

Bereinigtes Konzernergebnis / FFO

Reduzierter Zinsaufwand als FFO-Treiber

- Nettomieteträge:	-9%
- Betriebsergebnis:	-13%
- Nettozinsaufwand:	-39%
- Ergebnis vor Minderheiten:	4%
- FFO-Anstieg:	8%

EPRA-Ergebnis/FFO im Vergleich

<i>in Mio. €</i>	<i>Angepasst</i>	
	<i>1.1. – 31.03. 2014</i>	<i>1.1.- 31.3. 2013*</i>
Nettomieteträge	4,8	5,3
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-0,7	-0,8
Betriebsergebnis	4,1	4,7
Beteiligungsergebnis	0	0,4
Nettozinsaufwand	-1,4	-2,3
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern	2,8	2,7
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-1,5	-1,6
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	1,3	1,2
FFO je Aktie in €	0,14	0,13

- Vorjahreszeitraum angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und infolge einer Korrektur nach IAS 8 (siehe Konzernanhang 2b)

Konzernbilanz - Aktiva

Bilanzverkürzung durch Objektverkäufe

- Unbewegliches Vermögen:

31.03.2014: 293,8 Mio. € - 6%

31.12.2013: 311,9 Mio. €

- Liquide Mittel: - 4%

- **Bilanzsumme: - 6%**

<i>in Mio. €</i>	31.3.2014	31.12.2013
Finanzimmobilien (IAS 40)	289,3	292,3
At equity bewertete Beteiligungen	0	0
Sonstige	0,2	0,2
Langfristige Vermögenswerte	289,5	292,5
Forderungen	13,9	16,4
Liquide Mittel	16,7	17,4
Kurzfristige Vermögenswerte	30,6	33,8
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4,5	19,6
Aktiva, gesamt	324,6	345,9

Konzernbilanz – Passiva

Anstieg der Eigenkapital-Quote um 10%

- Eigenkapital aller Anteilseigner +10%:

31.03.2014: 148,2 Mio. € (46% d. BS)

31.12.2013: 146,3 Mio. € (42%)

- Finanzverbindlichkeiten -11%:

31.03.2014: 170,2 Mio. € (52% d. BS)

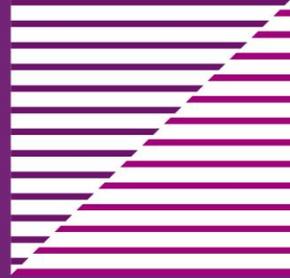
31.12.2013: 191,2 Mio. € (55%)

<i>in Mio. €</i>	31.3.2014	31.12.2013
Eigenkapital der FVI-Aktionäre	81,8	80,7
Anteile von Minderheitsgesellschaftern (Verb.)	66,4	65,6
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	124,1	128,7
Langfristige Verbindlichkeiten	190,5	194,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	52,2	70,9
Passiva, gesamt	324,6	345,9

Finanzverbindlichkeiten im Konzern zum 31.03.2014

<i>in Mio. €</i>	31.03.2014	<i>In %</i>
Festzinsdarlehen	50	29%
Swap	5	3%
Variable Darlehen	115	68%
Gesamt	170	100%

Frank Schaich
Fair Value REIT-AG
21. Mai 2014



fair value
REIT

Ziele und Strategie

Ziele und Strategie



Fortsetzung Portfoliofokussierung

- Verkauf nicht strategischer Objekte
- Ausbau Einzelhandel + Direktbesitz

Reduzierung Minderheitsanteile

- Zweitmarkt oder Direktansprache

Reduzierung Verwaltungskosten

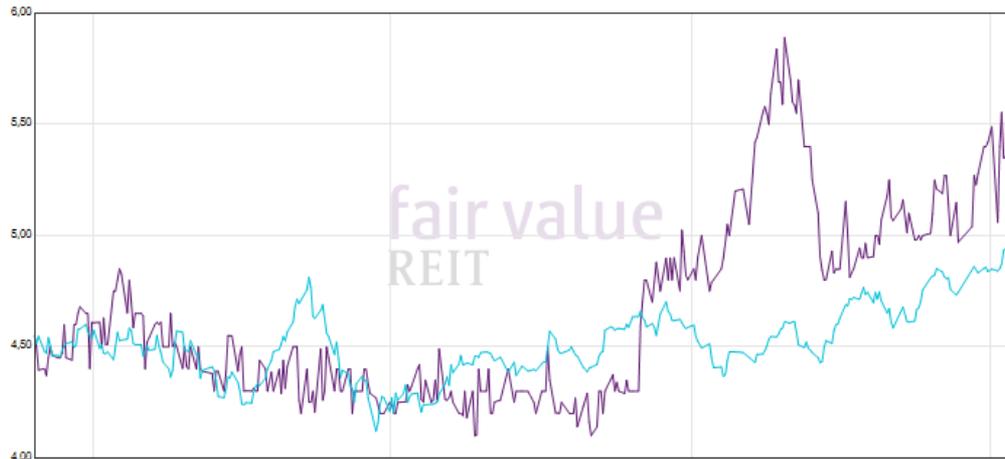
- Liquidation von Beteiligungen

Annäherung Aktienkurs an NAV

Wachstum und Nutzung von Skaleneffekten

- Dividendenziel $> 50\%$ der FFO

Aktienkurs Fair Value ./. Dax subsector real estate



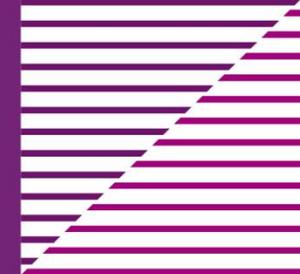
1.01.2013 – 16.05.2014



1.01.2014 – 16.05.2014

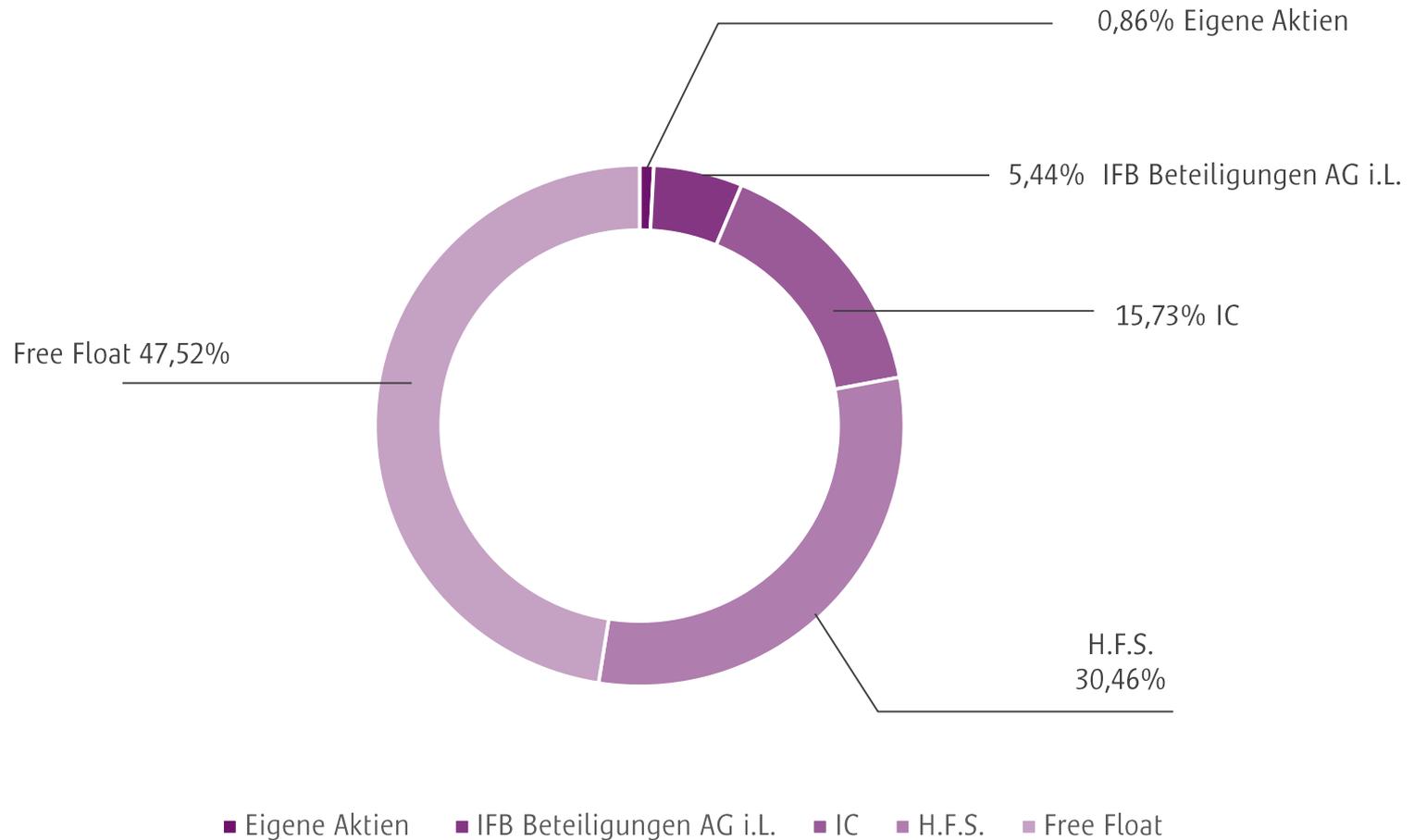
Frank Schaich
Fair Value REIT-AG
21. Mai 2014

Anhang



fair value
REIT

Aktionärsstruktur (Free Float < 5% Beteiligung)



Stammdaten der Aktie

Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief Q1 2014 (XETRA)	5,89 € / 4,80 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2014 (XETRA)	47,0 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Vorstand



Frank Schaich

- Internationale Immobilienerfahrung seit 1983
- Gewerbeimmobilien in Deutschland, Kanada, USA, Niederlande, Polen
- 1988 bis 2007 Führungspositionen bei der IC Immobilien Gruppe
- Vorstand der Fair Value REIT-AG seit dem 17. September 2007

IFRS 10: Erweiterung des Konsolidierungskreises

Wesentliche Auswirkungen

- Bilanzsumme 2012 verdoppelt
- Konzern-EK gestiegen
- Impairments aufgelöst
- Bilanzielles EK halbiert auf 21%
- Gesamt-EK inkl. Minderheiten
40% der Bilanzsumme

Anpassung der Bilanz zum 31.12.2012

	<i>Jahr</i>		
	<i>angepasst</i>	<i>Anpassung</i>	<i>vorher</i>
Langfristige Vermögenswerte	367,7	191,4	176,3
Kurzfristige Vermögenswerte	18,4	9,9	8,5
Aktiva Gesamt	385,1	200,3	184,8
Konzern-EK	80,4	3,0	77,4
Minderheitsgesellschafter (langfristige Verb.)	73,6	58,3	15,3
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	170,0	76,6	93,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	61,1	45,6	15,5
Passiva Gesamt	385,1	200,3	184,8

IFRS 10: Erweiterung des Konsolidierungskreises

Entsprechende Anpassung der FFO-Planung 2013

Wesentliche Auswirkungen auf G&V

- 5 von 6 assoziierten Unternehmen zusätzlich voll konsolidiert
- Umsatzerlöse: Faktor 2,8
- Betriebsergebnis: Faktor 3,2
- Beteiligungsergebnis: Faktor 0,3
- BBV 9 zum 31.12.2013 gekündigt
- G&V zu 100% Konzern ab 2014
- Minderheitsanteile ca. 50%

Prognose EPRA-Ergebnis/FFO 2013

	2013E	Anpassung	angepasst 2013E*
Umsatzerlöse	12,9	23,0	35,9
Immobilienbezogene Aufwendungen	-4,9	-9,3	-14,2
Nettovermietungsergebnis	8,0	13,7	21,7
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-2,0	-0,6	-2,6
Betriebsergebnis	6,0	13,1	19,1
Beteiligungsergebnis	4,3	-3,1	1,2
Nettozinsaufwand	-3,6	-5,8	-9,4
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern	6,7	4,2	10,9
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-1,4	-4,2	-5,6
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	5,3	0,0	5,3

- angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10