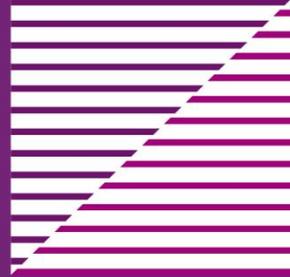


Frank Schaich  
Fair Value REIT-AG  
27. Mai 2014



fair value  
REIT

# Hauptversammlung 2014

Haus der bayerischen Wirtschaft

München

## Meilensteine 2013 - 2014

### Erträge gesteigert - Komplexität des Konzerns reduziert

- **Operatives Ergebnis (FFO) über Plan trotz gesunkener Mieterträge**  
+ 8% gegenüber Vorjahr // + 21% gegenüber Prognose
- **Strategische Portfoliobereinigung (-35% seit Anfang 2012)**  
durch Verkäufe nicht strategischer Objekte + Kündigung einer Beteiligung
- **Zinsbelastung ab 2014 deutlich reduziert**  
Rückgang um 35% auf 2,8% p.a.
- **Dividende mehr als verdoppelt**  
vom Planwert 2013 (0,12 €) auf 0,25 €
- **Erstmalige Anwendung IFRS 10 zum 31.12.2013**  
Erhöhte Transparenz durch Vollkonsolidierung aller Beteiligungen

# 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

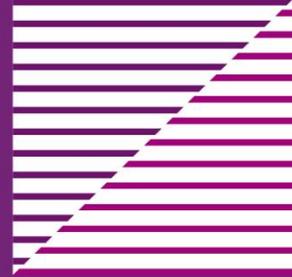
# Aktienkurs Fair Value ./. Dax subsector real estate



## Bericht nach §§ 289 und 315 HGB

- Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals
- Stimmrechtsbeschränkungen
- Etwaige Sonderrechte und Kontrollbefugnisse
- Mehrheit bei Satzungsänderungen
- Bestimmungsrecht des Aufsichtsrates
- Befugnisse zur Ausgabe von Neuen Aktien
- Etwaige Vereinbarungen bei Kontrollwechsel
- Konzern-Lagebericht (§ 315) – Seiten 49 - 50 Geschäftsbericht 2013
- Lagebericht der AG (§ 289) – Abschnitt Seite 26 - 27

Frank Schaich  
Fair Value REIT-AG  
27. Mai 2014



fair value  
REIT

# Portfoliostruktur

# Zunehmender Fokus auf Einzelhandel

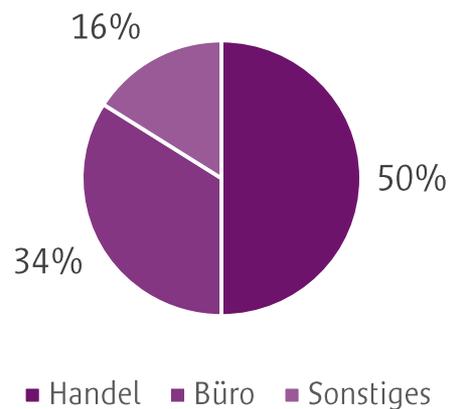
## Entwicklung 2013 nach Nutzungsart

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

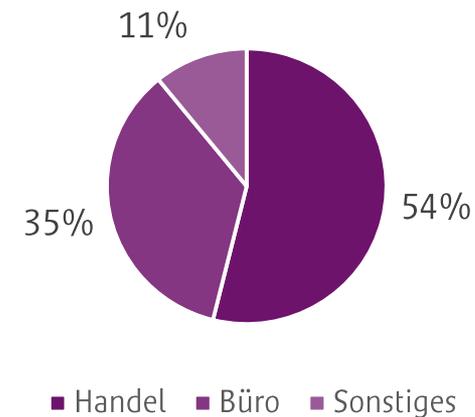
## Fortsetzung der Fokussierung in 2014

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

## Portfolio nach Nutzungsarten 12/2013



## Portfolio nach Nutzungsarten 3/2014



# 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
<b>Gesamt</b>		<b>194.430</b>

# 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%

# Stabilität durch erfolgreiche Mieterbindung

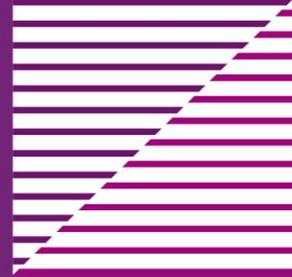
Gesamtportfolio 03/2014: 89,6% vermietet

- **Auslauf 2015**

78 Verträge // 20,7% der Vertragsmieten

Mietende in % der Vertragsmieten (03/2014)





# Finanzkennzahlen 2013

## Einzelabschluss nach HGB

- Modifizierter Jahresüberschuss	2,5 Mio. €
- Dividendenvorschlag	2,3 Mio. €
- Dividende pro Aktie	0,25€

# Fair Value REIT-AG - G&V

Dividende mehr als verdoppelt

- Buchgewinn BBV 9

ca. 6,1 Mio. €

- Auflösungs- und Bewertungskosten Swap

ca. 4,8 Mio. €

- Einstellung in Reinvestitionsrücklagen

ca. 0,2 Mio. €

## Ausgewählte G&V - Kennzahlen

<i>in Mio. €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Umsatzerlöse	3,7	3,8
Nettovermietungsergebnis	1,8	2,1
Betriebsergebnis	0,6	0,5
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>9,1</b>	<b>3,6</b>
<b>Nettozinsaufwand</b>	<b>6,8</b>	<b>2,7</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,7	1,1
<b>Einstellung in Rücklage (§ 13 REITG)</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>
Modifizierter Jahresüberschuss (§ 13 REITG)	2,5	1,0
<b>Dividende in %</b>	<b>92,6%</b>	<b>96,6%</b>

# Finanzkennzahlen 2013

## Konzern

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

# Konzernbilanz - Aktiva

## Portfoliobereinigung stärkt Liquidität

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

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

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

# 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

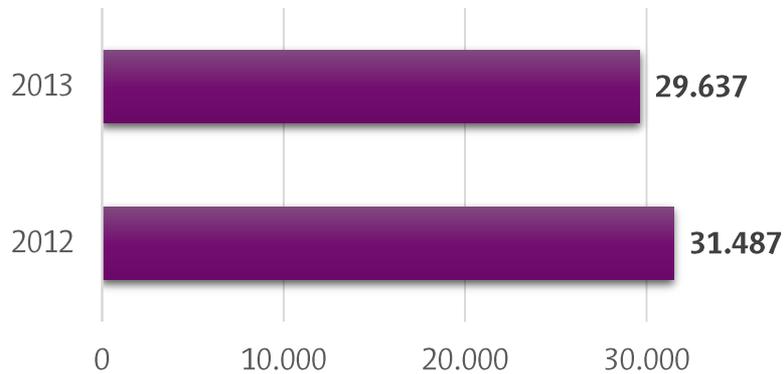
auf 5 Mio. € reduziert

## Struktur der Finanzverbindlichkeiten

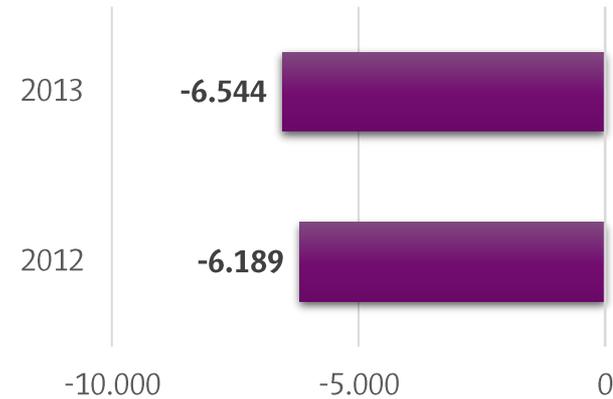
<i>in Mio. €</i>	<b>31.12.2013</b>	<i>In %</i>
Festzinsdarlehen	57	30%
Swap	10	5%
Variable Darlehen	124	65%
<b>Gesamt</b>	<b>191</b>	<b>100%</b>

# Konzern- G&V im Vorjahresvergleich

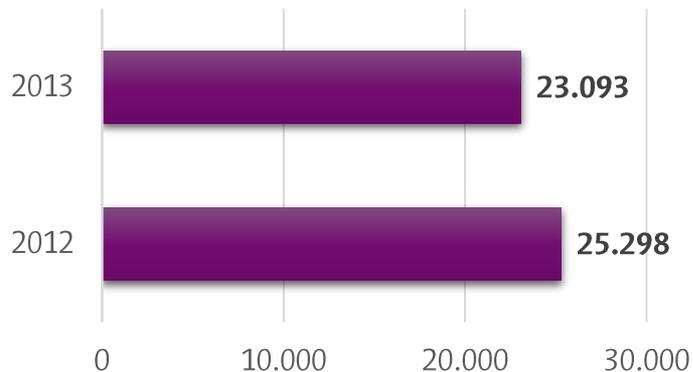
## Mieterträge in T€



## Immobilienaufwendungen in T€



## Nettommieterträge in T€

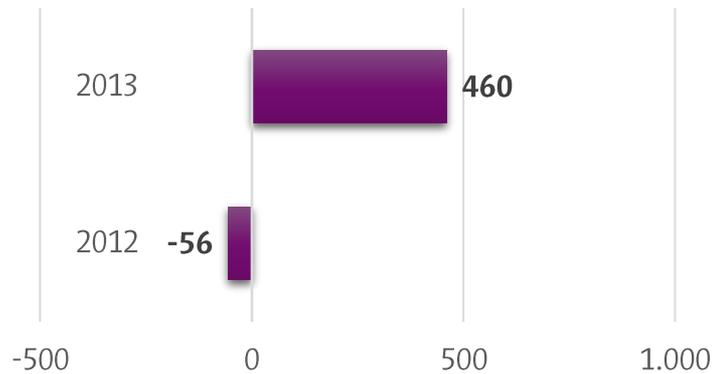


Nettommieterträge – 9%  
davon

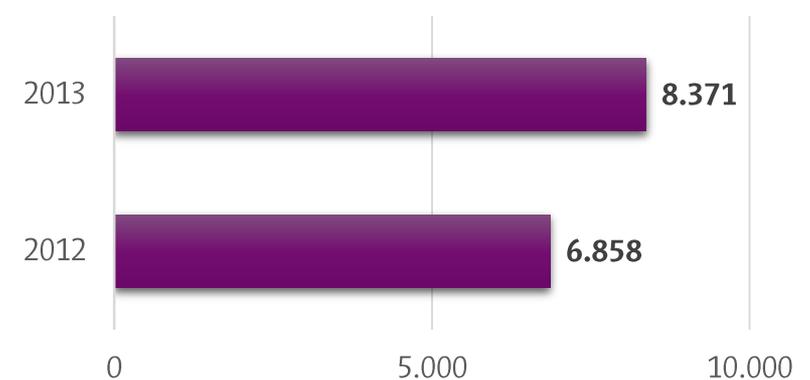
86% geringere Mieten (Objektverkauf)  
14% höhere Aufwendungen

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

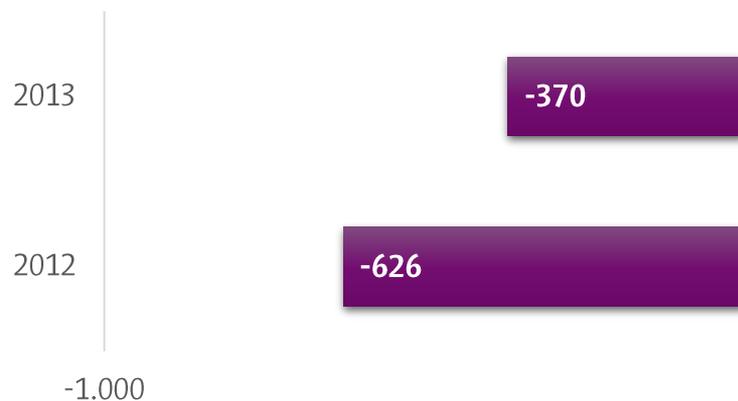
Veräußerungsergebnis in T€



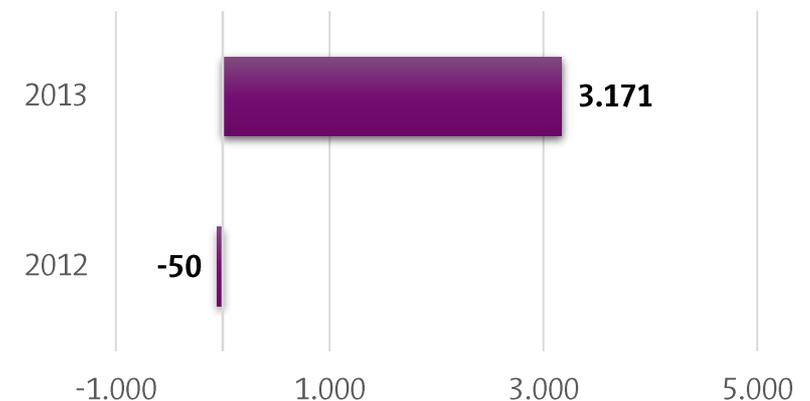
Bewertungsergebnis in T€



Assoziierte Unternehmen in T€



Bewertung/Auflösung Zinsderivate in T€



# Bereinigtes Konzernergebnis / FFO

## Erträge über, Kosten unter Plan

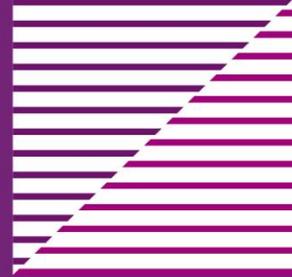
- Nettomietenerträge:	6%
- Betriebsergebnis:	4%
- Nettozinsaufwand:	-6%
- Ergebnis vor Minderheiten:	16%
- <b>FFO-Anstieg:</b>	<b>21%</b>

## EPRA-Ergebnis/FFO im Vergleich

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

- 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  
27. Mai 2014



fair value  
REIT

# Ausblick 2014 - 2015

## FFO und Dividende

# 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.

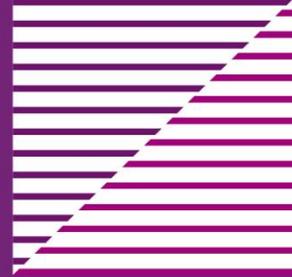
# Prognose EPRA-Ergebnis/FFO

## Nachhaltiges Dividendenpotenzial

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

## EPRA-Ergebnis/FFO - Planung

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



# 1. Quartal 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

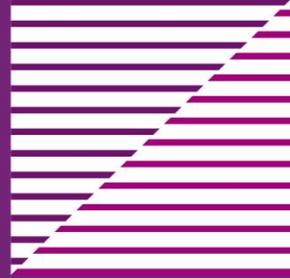
- Nettomieteträge:	-9%
- Betriebsergebnis:	-13%
- Nettozinsaufwand:	-39%
- Ergebnis vor Minderheiten:	4%
- <b>FFO-Anstieg:</b>	<b>8%</b>

## 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>
<b>Nettomieteträge</b>	<b>4,8</b>	<b>5,3</b>
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-0,7	-0,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4,1</b>	<b>4,7</b>
Beteiligungsergebnis	0	0,4
Nettozinsaufwand	-1,4	-2,3
<b>Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-1,5	-1,6
<b>Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>
<b>FFO je Aktie in €</b>	<b>0,14</b>	<b>0,13</b>

- Vorjahreszeitraum 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  
27. 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

# Schlüssel zur Handlungsfähigkeit am Kapitalmarkt



## TOP 6 – Kapitalherabsetzung auf 2 €/Aktie

- Kapitalrücklage von 3 €/Aktie
- Brücke zwischen IFRS und HGB

## TOP 7 – Genehmigtes Kapital

- Erst Kursanstieg, dann frisches Geld

## TOPs 8/9 – Bedingtes Kapital

- Wachstum heute, Verwässerung später

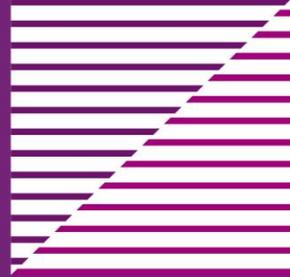
## TOP 10 – Ermächtigung z. Erwerb eigener Aktien

- Akquisitions- und Sachdividendenwährung

## TOP 11 – Möglichkeit der Sachdividende

- Interessant für manche Aktionäre
- Liquiditätsschonende Variante

Frank Schaich  
Fair Value REIT-AG  
27. Mai 2014



fair value  
REIT

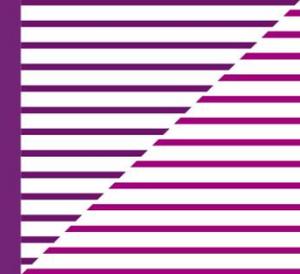
# Hauptversammlung 2014

Haus der bayerischen Wirtschaft

München

Frank Schaich  
Fair Value REIT-AG  
27. Mai 2014

# Anhang



fair value  
REIT

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

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

# 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
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>385,1</b>	<b>200,3</b>	<b>184,8</b>
<b>Konzern-EK</b>	<b>80,4</b>	<b>3,0</b>	<b>77,4</b>
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
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>385,1</b>	<b>200,3</b>	<b>184,8</b>

# 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
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>8,0</b>	<b>13,7</b>	<b>21,7</b>
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	-2,0	-0,6	-2,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6,0</b>	<b>13,1</b>	<b>19,1</b>
Beteiligungsergebnis	4,3	-3,1	1,2
Nettozinsaufwand	-3,6	-5,8	-9,4
<b>Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern</b>	<b>6,7</b>	<b>4,2</b>	<b>10,9</b>
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-1,4	-4,2	-5,6
<b>Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>	<b>5,3</b>

\* angepasst im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 10

# Aktionärsstruktur (Free Float < 5% Beteiligung)

