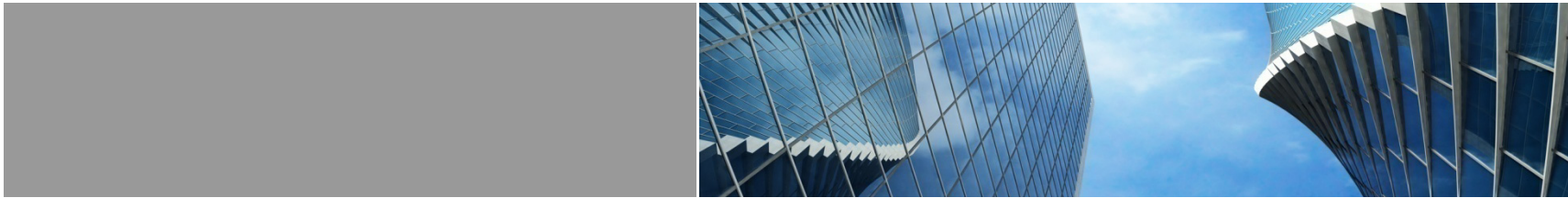


# FAIR VALUE REIT

## Kurzpräsentation



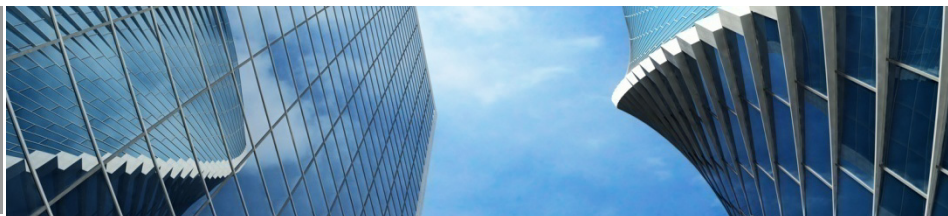
**Fair Value REIT-AG**

3. DVFA-Immobilien-Konferenz

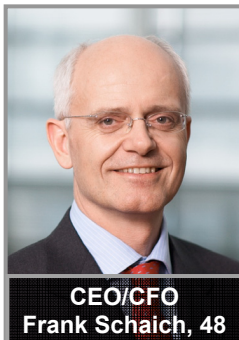
Frankfurt / Main

12. Februar 2008





### Branchenerfahrung



- 25 Jahre Erfahrung im internationalen Immobiliensektor (Deutschland, Kanada, USA, Polen, Niederlande)
- 19 Jahre tätig für die IC Immobilien Gruppe
- Umfassende Kenntnis des Basisportfolios von Fair Value
- Seit 2002 Vorstandsmitglied der börsennotierten IC Immobilien Holding AG (IPO 2006)
- Vorstandsvorsitzender der Fair Value seit 17.09.2007

### Branchenerfahrung



- 33 Jahre Erfahrung im internationalen Immobiliensektor (Deutschland, Frankreich, Luxemburg, Polen, Österreich, Kanada, USA)
- Seit 33 Jahren tätig für verschiedene Unternehmen und Institutionen im Immobiliensektor (Commerz Real Immobilien, Dr. Höcherl Gewerbebau, Thurn und Taxis)
- Abdeckung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette
- Volljurist
- Vorstandsmitglied der Fair Value seit 1.12.2007

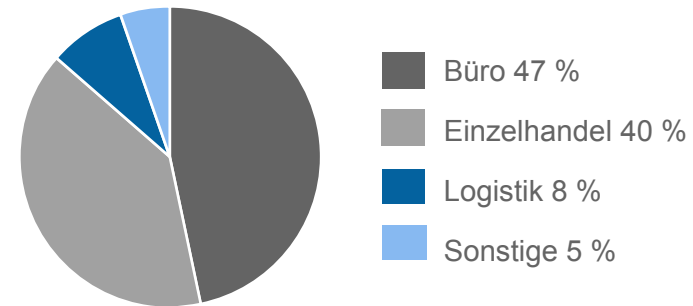


**Fair Value Management: Langjährige Kompetenz in den Märkten für Gewerbeimmobilien und geschlossene Immobilienfonds**



- **Geschäftsmodell:** (In-)Direkte Investitionen in und aktives Management von deutschen Gewerbeimmobilien (Einzelhandel, Büro, Logistik) an Regionalstandorten; mittelfristig: ausgewogene Gewichtung der Segmente
- Erster „Upstream REIT“ in Deutschland durch Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds
- REIT-AG seit 6. Dezember 2007
- **Segment Beteiligungen:**  
Aktuell: Beteiligung an 13 Fonds\*:
  - Anzahl Immobilien 49
  - Mietfläche 422.557 m<sup>2</sup>
  - Marktwert 30.06.2007 € 558 Mio.
  - Jährliche Mieteinnahmen € 44,6 Mio. (contracted)

## Portfoliosplit nach Nutzungsarten (Dezember 2007)\*



\* nach Mieterlösen

## Segment Direktinvestitionen: Aktuell: Sparkassenportfolio Südholstein

- Anzahl Immobilien 32
- Mietfläche 43.113 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis 12 / 2007 € 49,4 Mio.
- Jährliche Mieteinnahmen € 3,15 Mio. (contracted)

\* Gesamtvolumen ohne Berücksichtigung des Anteils von Fair Value



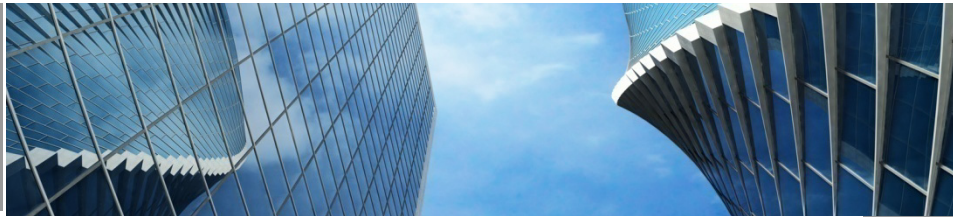
Quickborn



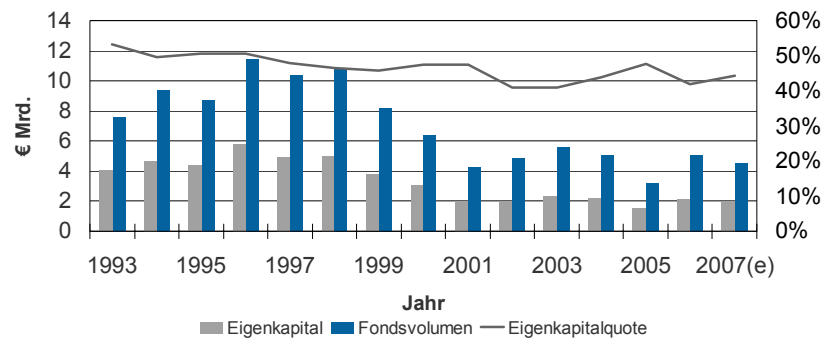
Langen







### Emissionsvolumen geschlossener Fonds



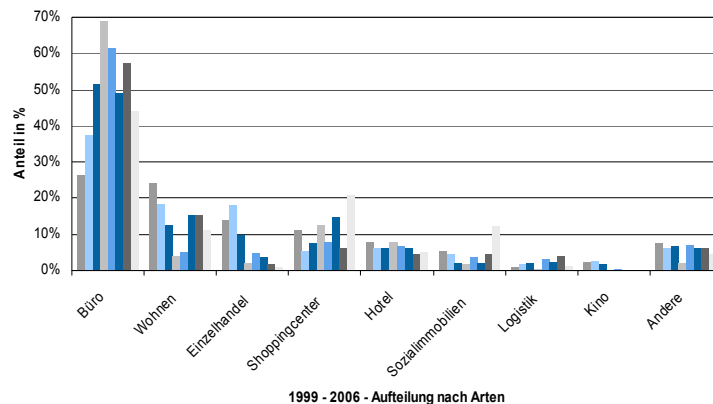
Quelle: Loipfinger 2007

### Enormes Marktpotenzial für Fair Value

- Geschlossene Fonds sind eine wichtige Anlageklasse in Deutschland mit einem gesamten platzierten Fondsvolumen von € 147 Mrd. per 31. Dezember 2006
- Mit einer Eigenkapitalquote von über 40% verfolgen sie eine konservative Finanzierung



### Verteilung der Nutzungsarten geschlossener Fonds



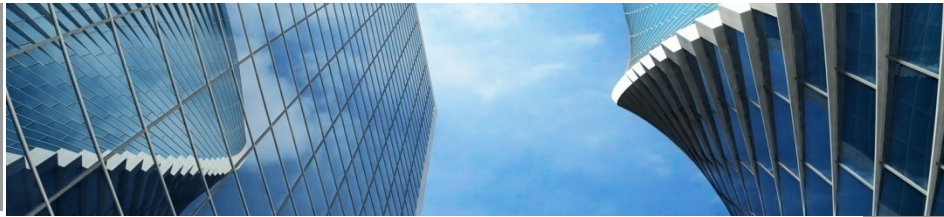
1999 - 2006 - Aufteilung nach Arten

Quelle: Loipfinger 2007

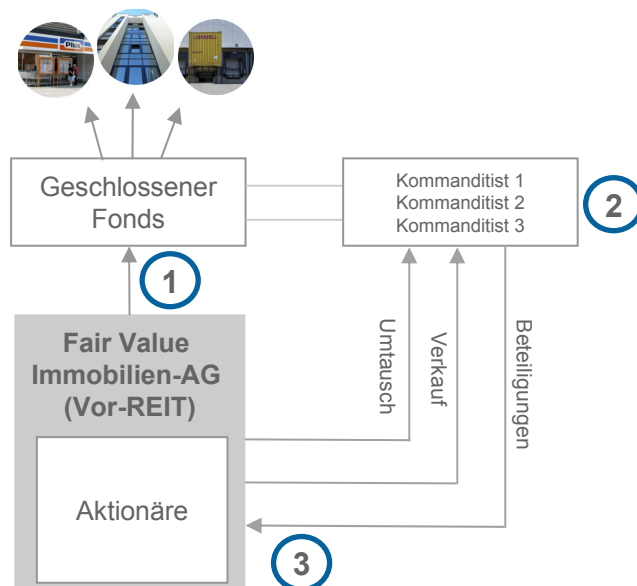
Das Potenzial von Fair Values “Upstream-Plattform” ist am größten bei geschlossenen Fonds, die älter als 10 Jahre sind (dt. Spekulationsfrist). Daraus ergibt sich ein **geschätztes Marktvolumen von ca. € 66 Mrd.\* für Fair Value**

\* Kumuliertes Volumen deutscher geschlossener Immobilienfonds bis 1996 (€ 76,6 Mrd.) abzüglich des geschätzten Anteils an Wohnimmobilien (ca. 13,3% abgeleitet aus dem durchschnittlichen Emissionsvolumen bei Wohnimmobilien von 1999 – 2006)

Quellen: Fair Value, Loipfinger 2007



## Erfolgreicher Roll-up-Prozess August/September 2007



- 1 Identifizierung geschlossener Fonds mit adäquaten Objekten für Fair Values Portfolio
- 2 Angebot an Investoren der geschlossenen Fonds
  - Umtausch der Fondsbeteiligung in Aktien der Fair Value (Sachkapitalerhöhung)
  - Verkauf der Fondsbeteiligung an Fair Value
- 3 Umtausch in Aktien der Fair Value → Fondsmehrheit wird angestrebt

Alternative für Kommanditisten: Fondsbeteiligung behalten

## Wettbewerbsumfeld von Fair Value

- Momentan sind v.a. Zweitmarktfonds und Buyout-Investoren auf den Markt für Anteile an geschlossenen Fonds fokussiert
- Vom geschätzten Marktvolumen i.H.v. € 66 Mrd. sind weniger als 5% durch Investitionen von Zweitmarktfonds gebunden



**Fair Value hat aufgrund des innovativen Roll-up-Prozesses einen Wettbewerbsvorteil**

**Einzigartiger Marktzugang erlaubt Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen**

## Motivation für Akzeptanz von Fair Values Angebot

### „Swapper“:

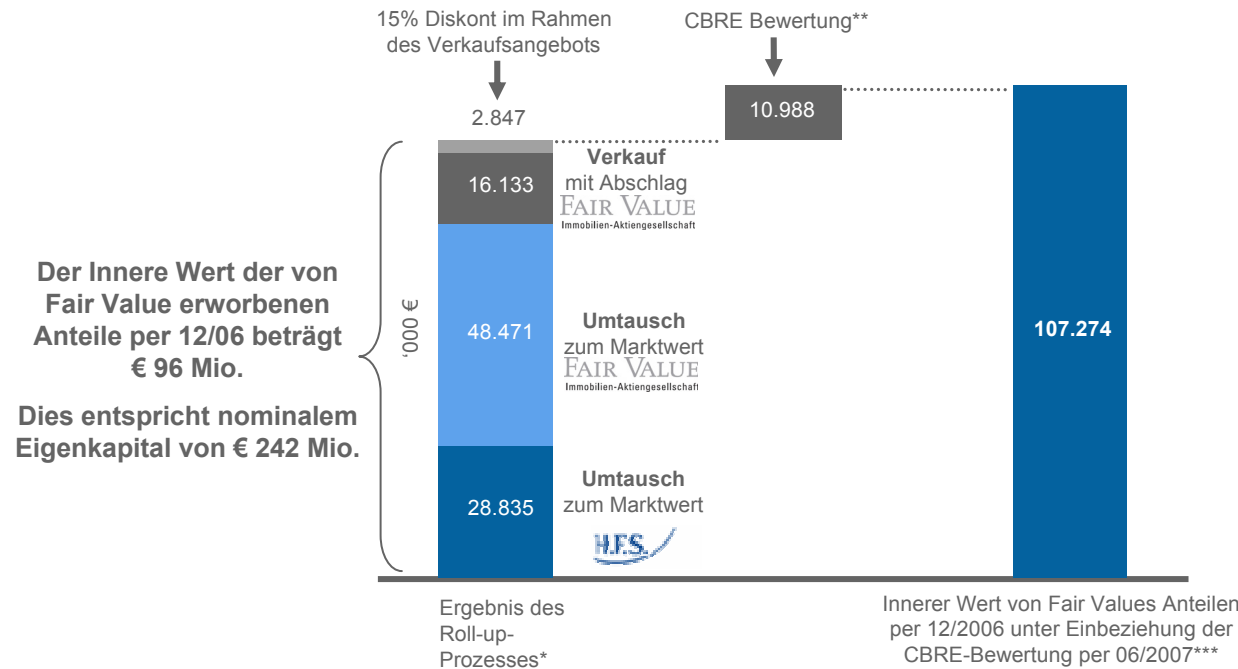
- Hohe Transparenz durch unabhängige Bewertung
- Risikodiversifizierung durch Beteiligung an einem breit gestreuten Portfolio
- Umwandlung einer illiquiden Beteiligung in täglich handelbare Aktien
- Durch Aktien von Upside-Potenzial des Immobilienmarktes profitieren

### Verkäufer:

- Transparenz bei der Preisermittlung



**Ergebnis des Angebots und Bewertungsergebnis per 30. Juni 2007**



\* Bewertungsbasis: 31.12.2006

\*\* Zusätzlicher Bewertungsaufschlag durch das Wertgutachten von CB Richard Ellis (CBRE) per 30.6.2007

\*\*\* Bewertungsbasis: 30.6.2007

**Kommentare**

- Angebot an 10.300 Kommanditisten von 15 geschlossenen Fonds
- Separates Angebot durch H.F.S. (Zweitmarktfonds)

1. Angebot Fondsanteile an H.F.S. mit 15%igem Abschlag zum Marktwert zu verkaufen
2. H.F.S. hat die gekauften Anteile in Aktien von Fair Value umgetauscht

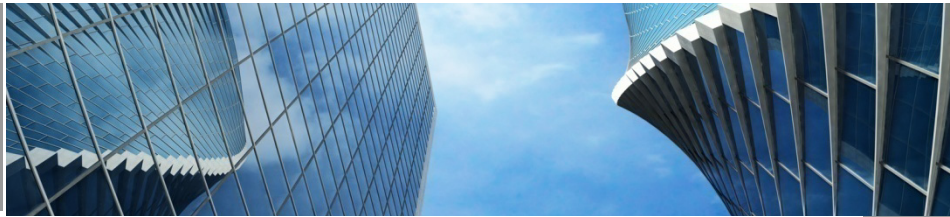
Ergebnis des Roll-up Prozesses:

- 14 von 15 Fonds wurden von Fair Value akzeptiert → Ø Beteiligungsquote 42,75%
- 7 konsolidierte Beteiligungen (> 50%) und 7 assoziierte Beteiligungen (zwischen 20 und 50%)



**Fair Value:** Innerhalb von 4 Wochen wurden € 242 Mio. nominales Eigenkapital transferiert

**Zum Vergleich:** Für das gesamte erste Halbjahr 2007 hat die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG ein Rekordergebnis von € 100 Mio. Transaktionsvolumen bekannt gegeben (davon € 90 Mio. in geschlossenen Immobilienfonds)



Breit diversifiziertes Fondsportfolio in Deutschland

Übersicht der Standorte

▪ **Regionalstandorte**

Geringere Volatilität, höhere laufende Rentabilität und geringere Leerstände

➔ Top Regionalstandorte entpuppen sich als "Hidden Champions"

▪ **Ballungszentren**

Hohes Wertsteigerungspotenzial

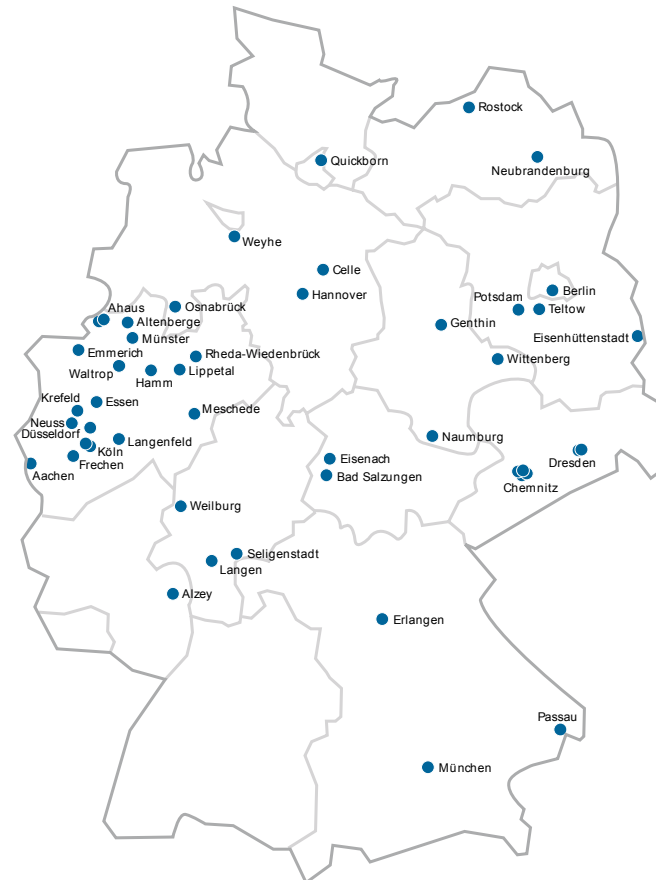
➔ Selektive Zukäufe zur Portfolio-Optimierung

▪ **Fondsportfolio der Fair Value**

Ökonomischer Leerstand : 4,0 %

Restlaufzeit der Mietverträge : 6,0 Jahre

Durchschnittliche Rendite : 8,1%





**Einzelhandel\***



Mietfläche (m<sup>2</sup>): 222.685  
 Marktwert (Juni 2007):  
 € 325.820.000  
 Ø Vermietungsstand: 97,50%  
 Mieteinnahmen: € 24.171.069  
 Ø Rendite\*\*: 7,4 %  
 Ø ökon. RLZ (Dezember 2007):  
 7,8 Jahre

**Büro\***



Mietfläche (m<sup>2</sup>): 111.412  
 Marktwert (Juni 2007):  
 € 169.700.000  
 Ø Vermietungsstand: 93,66%  
 Mieteinnahmen: € 14.602.494  
 Ø Rendite\*\*: 8,6 %  
 Ø ökon. RLZ (Dezember 2007):  
 5,0 Jahre

**Logistik\***



Mietfläche (m<sup>2</sup>): 57.392  
 Marktwert (Juni 2007):  
 € 33.400.000  
 Ø Vermietungsstand: 97,88%  
 Mieteinnahmen: € 3.367.878  
 Ø Rendite\*\*: 10,1%  
 Ø ökon. RLZ (Dezember 2007):  
 3,1 Jahre

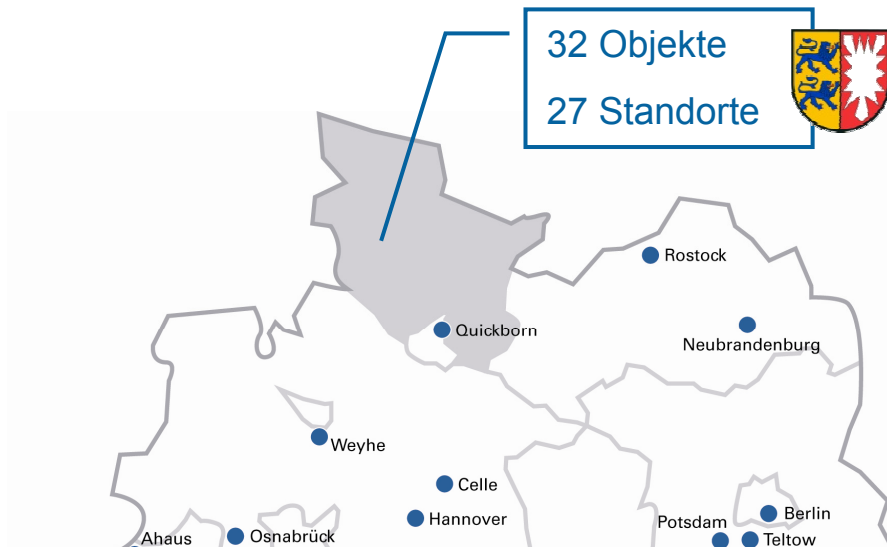
**Sonstige\***



Mietfläche (m<sup>2</sup>): 31.014  
 Marktwert (Juni 2007):  
 € 32.300.000  
 Ø Vermietungsstand: 100,00%  
 Mieteinnahmen: € 2.504.736  
 Ø Rendite\*\*: 7,8 %  
 Ø ökon. RLZ (Dezember 2007):  
 8,0 Jahre

\* Basierend auf 100%, nicht auf Fair Values Anteil

\*\* Rendite = Mieteinnahmen / Marktwert



### Sparkassenportfolio in Schleswig-Holstein

Segment: Büro

Mietfläche: 43.113 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 49.409.000

Hauptmieter: Sparkasse Südholstein

Vermietungsstand: 97%

Jahresmiete: € 3.248.000

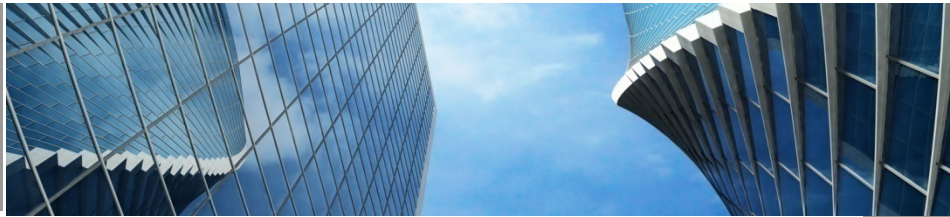
Rendite (Jahresmiete / Kaufpreis): ca. 6,6%

### Motive für Investition

- AAA-Mieter in einem regionalen Markt
- Attraktive Rendite
- Weitere Portfoliodiversifikation durch Kauf von Objekten in Norddeutschland
- Erweiterung des Bürosegmentes im Portfolio

### Highlights

- Sale-and-lease-back Transaktion (Exit Tax)
- 80% der Mietfläche sind an die Sparkasse Südholstein für 5 – 18 Jahre vermietet
- Ø Mietlaufzeit insgesamt ca. 13,5 Jahre
- Triple-Net Mietvertrag



### Düsseldorf Airport Center

Nutzung: Büro

Fertigstellung: Q3, 2008

Mietfläche: 4.671 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 12.590.000

Planmiete: € 885.000

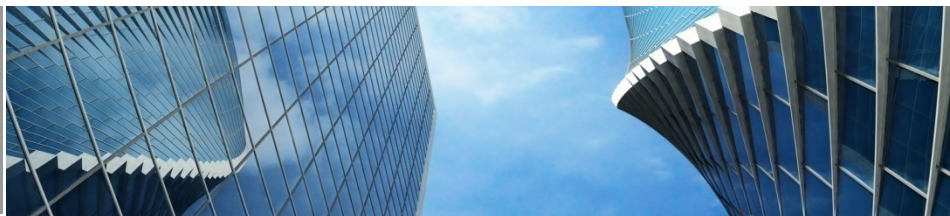
Rendite (Planmiete / Kaufpreis): ca. 7,0 %

### Motive für Investition

- Wachsender Submarkt „Airport-City“ in Düsseldorf
- Düsseldorf – Flughafen Nr. 3 in Deutschland
- Attraktive Rendite / Neubauprojekt
- Erweiterung des Bürosegments im Portfolio

### Highlights

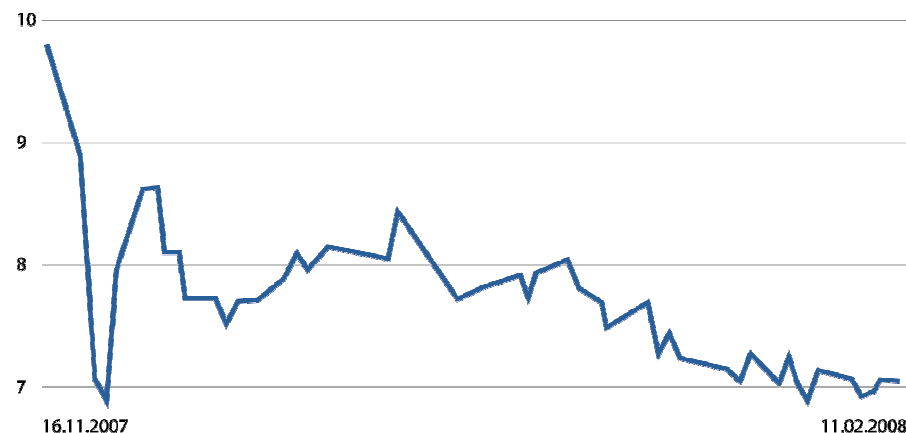
- Terminkauf; keine Projektentwicklungs- bzw. Baurisiken
- Attraktiver Mikromarkt



**Stammdaten**

Wertpapierkennnummer (WKN)	A0MW97
ISIN	DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Designated Sponsor	WestLB AG
Art der Aktien	Stückaktien
Anzahl der Aktien	9.406.882
Grundkapital	47.034.410 EUR
Rechnerischer Nennwert	5,00 EUR

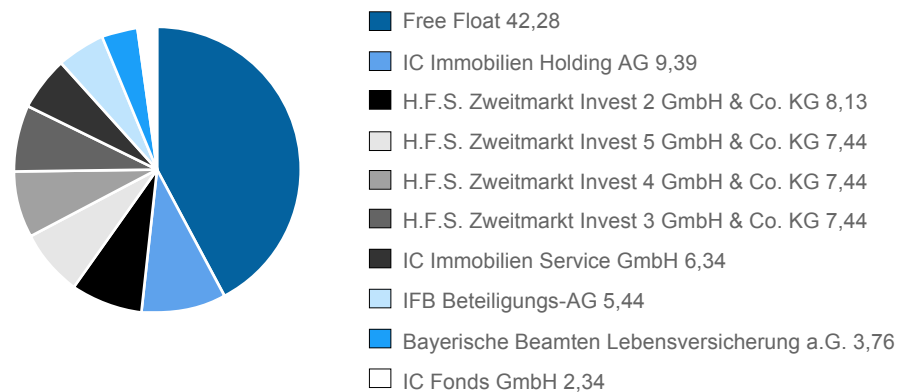
**Kursentwicklung (XETRA)**



**Erläuterungen**

- Hoch: 11,00 EUR
- Tief: 6,88 EUR
- NAV je Aktie: 11,43 EUR (30.09.2007)

**Aktionärsstruktur**

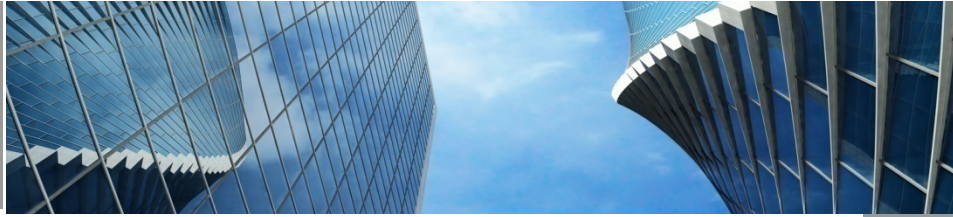






- ✓ **Breit diversifiziertes Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien** (Einzelhandel, Büro und Logistik) mit Fokus auf Regionalstandorte
- ✓ **Wachstum durch Akquisition** von weiteren indirekten (Fonds) und direkten Immobilienvermögen zur Portfoliooptimierung
  - Neue Anlageklasse: Fair Value als erster deutscher „Upstream REIT“
  - **Bewährter „Roll-up-Prozess“** für geschlossene Fonds (erste Transaktion erfolgreich abgeschlossen) – **USP in einem € 66 Mrd. Markt**
  - Einzigartiger **Marktzugang** ermöglicht Realisierung von **Wertsteigerungspotenzialen**
  - Fair Values **REIT-Status** ermöglicht die Nutzung des **Exit Tax-Privilegs** – Wettbewerbsvorteil bei Direktinvestitionen in qualifizierte Immobilien von institutionellen Eigentümern
- ✓ **Unternehmerisches internes Management:** Starker Track Record beim Management geschlossener Fonds und Immobilien, umfassende Kenntnis der Märkte für geschlossene Fonds und Immobilien sowie des existierenden Fair Value-Portfolios
- ✓ **Schlanke Organisationsstruktur** durch Outsourcing kostenintensiver, nicht-strategischer Aktivitäten; enge Zusammenarbeit mit IC Immobilien Gruppe als verlässlichem Service Partner





- **Weitere Beteiligungen** an geschlossenen Immobilienfonds durch Umtauschmaßnahmen in Planung
- Gezielte, lukrative **Direktinvestitionen** in ausgesuchte Objekte mit den Schwerpunkten Büro und Logistik
- **Portfoliooptimierung** durch ausgesuchte Desinvestitionen
- **Stärkung der Eigenkapitalausstattung** durch Kapitalmaßnahmen bei geeignetem Börsenumfeld