



fair value
REIT

Rolling Up German Real Estate

Initiative Immobilien-Aktie

Frankfurt / Main

Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

21. Oktober 2008

Agenda

1. Fair Value – ein Überblick
2. Strategie
3. Das Immobilienportfolio
4. Direktinvestitionen
5. Beteiligungen
6. Finanzkennzahlen
7. Ausblick 2008 / 2009
8. Die Aktie der Fair Value
9. Highlights

1. Fair Value – ein Überblick

GESCHÄFTSMODELL

- > **Fokus** auf Erwerb, Vermietung, Bestandhaltung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland
- > **Direkte und indirekte Investitionen** primär in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Regionalzentren (“hidden champions”)
- > **Erster deutscher „Upstream REIT“**: Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds eröffnet einzigartigen Marktzugang (Volumen: 140 Mrd. €)
- > **REIT Status** (seit 6. Dezember 2007) bietet vielfältige Wettbewerbsvorteile: vereinfachte Akquisitionen (Exit Tax- Privileg), Befreiung von Körperschafts- und Gewerbesteuer, hohe Dividendenausschüttungen, solide Finanzierung vorgeschrieben
- > **Breit diversifiziertes Immobilienportfolio** in regionaler und sektoraler Hinsicht
- > **Schlanke, kosteneffiziente Struktur** durch Outsourcing des kaufmännischen und technischen Bestandsmanagement über Dienstleistungsverträge



Teltow



Neuss



Pinneberg

2. Strategie

DIREKTINVESTITIONEN

- > **Spezifische, direkte Akquisition** von Gewerbeimmobilien um zusätzliche Mieterträge und Cash Flows zu generieren
- > **Investitionsfokus:** Büro- und Logistikobjekte in mittelgroßen Städten und Regionalzentren
- > **Volumina:** 5 - 50 Mio. €
- > **Instrument:** REIT-Status ermöglicht Nutzung des Exit Tax-Privilegs

BETEILIGUNGEN (GESCHLOSSENE FONDS)

- > **Auch künftig Akquisition** von Beteiligungen in bestimmten geschlossenen Immobilienfonds
- > **Motivation:** Enorme Marktgröße (140 Mrd. €) und großes Potenzial für Ertragssteigerungen
- > **Investitionskriterien:** Attraktive Wachstumsperspektiven und hohes Ertragspotenzial
- > **Instrument:** Etablierter Roll-Up Prozess



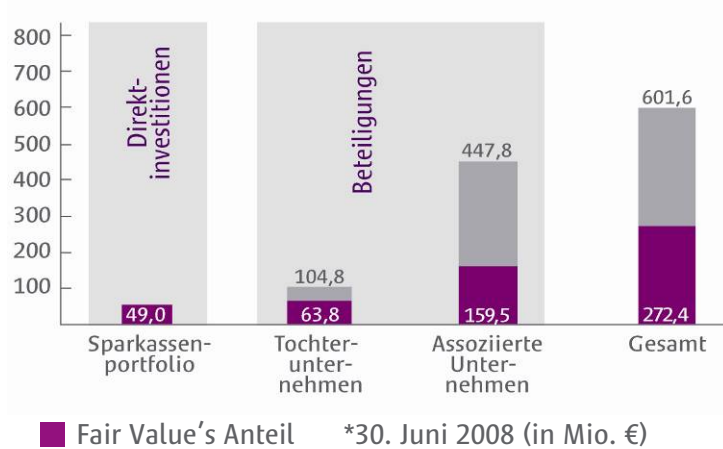
Realisierung von Wertpotenzialen und attraktiven Erträgen



Zielportfolio: Büro rund 50% der Mieteinnahmen, jeweils rund 25% Logistik und Einzelhandel

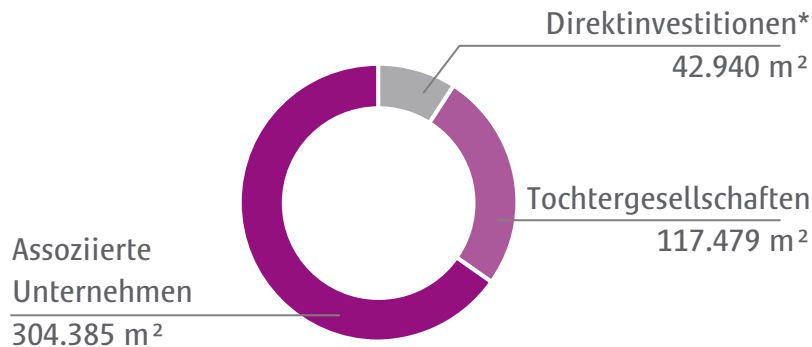
3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTURE – MARKTWERTE*



- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: 601,6 Mio. €
- > Fair Value's Anteil daran beträgt 272,4 Mio. €
- > 81 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 465.497 m²
- > Fonds Portfolio: Beteiligungen an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg sowie ein Bürogebäude am Düsseldorfer Flughafen (Fertigstellung im Juli 2008, vermietbare Fläche von 4.730m²)

PORTFOLIO STRUKTUR – VERMIETBARE FLÄCHE

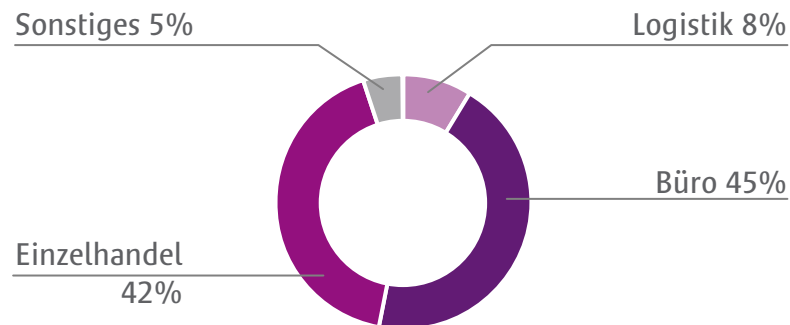


Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

*ohne Airport Office, II (Düsseldorf)

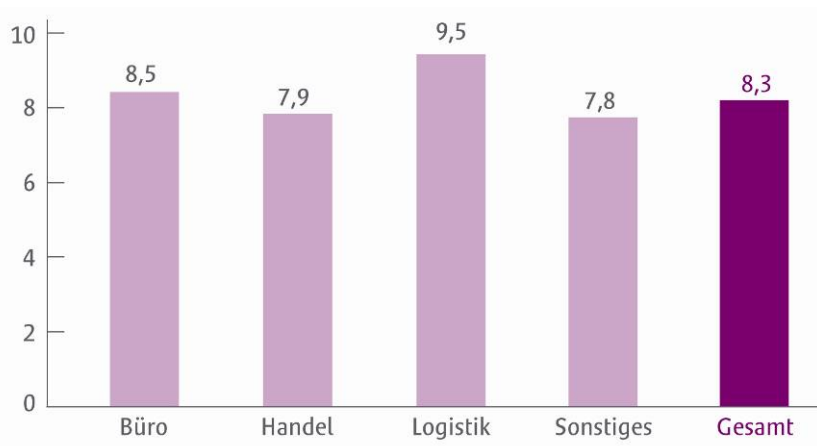
3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete

POTENTIALMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf die anteiligen Marktwerte

- > 21,5 Mio. € Fair Value-anteilige Mieteinnahmen
- > Mieteinnahmen werden in vier verschiedenen Sektoren generiert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 7,1 Jahren unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von 95,6% (der Potenzialmiete) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Mietrendite von 8,3% bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert



Ansteigende, kalkulierbare Mieterträge

4. Direktinvestitionen

SPARKASSEN-PORTFOLIO

- > Erwerb von 32 Gewerbeimmobilien im Dezember 2007, primär genutzt als Bankniederlassungen ("Sparkassen-Portfolio")
- > Hauptmieter: Sparkasse Südholstein
- > 42.940 m² vermietbare Fläche
- > Marktwert zum 30. Juni 2008: 49,0 Mio. € (gesamt)
- > Nachhaltigkeit durch Vermietungsstand von über 96% und Restlaufzeit der Mietverträge von 13,5 Jahren
- > 6,6% jährliche Mietrendite
- > Portfolio bietet attraktive, langfristige und sichere Mieterträge



Neumünster



Direktakquisitionen dienen kontinuierlicher Cash Flow-Steigerung

4. Direktinvestitionen

AIRPORT OFFICE II, DÜSSELDORF

- > Akquisition des „Airport Office Building“ am Düsseldorfer Flughafen im Oktober 2007
- > Attraktive Lage in direkter Nähe des Terminalgebäudes
- > Fertigstellung im Juli 2008
- > Vermietbare Fläche von 4,730 m²
- > Kaufpreis: 12,6 Mio. €
- > Seit September 2007 vollständig vermietet



► **Mietrendite von 7% bezogen auf die Anschaffungskosten wird die Ertragsstärke der Fair Value weiter erhöhen**

5. Beteiligungen

PORTFOLIO-STRUKTUR

Fair Value-Beteiligungen	
Tochterunternehmen	Assoziierte Unternehmen
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG (IC07)	75,65% / 49,68%
IC Fonds & Co. Forum Neuss KG (IC03)	71,58% / 45,02%
IC Fonds & Co. München-Karlsfeld KG (IC01)	55,81% / 39,98%
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG (BBV06)	54,64% / 38,31%
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG (BBV03)	53,64% / 38,30%
	38,28%
	26,14%
	24,93%

- > 5 Mehrheitsbeteiligungen (Tochtergesellschaften) sowie
- > 8 Minderheitsbeteiligungen (assoziierte Unternehmen)
- > 49 Objekte in 13 geschlossenen Fonds
- > Vermietbare Fläche des Portfolios bei insgesamt 421,864 m²
- > Marktwert zum 30. Juni 2008 von 552,6 Mio. € (gesamt)
- > 223,3 Mio. € Fair Value-anteiliger Marktwert (30. Juni 2008)
- > Stark diversifiziertes Portfolio



Aktiver Einfluss auf Management zur Realisierung von Wertsteigerungspotenziale

6. Finanzkennzahlen

ERSTES HALBJAHR 2008 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

T€	Erstes Halbjahr	
	2008	2007
Mieterträge	6.126	0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	596	0
Erbbauzinsen	(117)	0
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(1.282)	0
Nettovermietungsergebnis	5.323	0
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.470)	(244)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	70	103
Bewertungsergebnis	(2.459)	0
Betriebsergebnis	1.464	(141)
Erträge aus „at equity“ bewerteten Beteiligungen	1.547	0
Übriges Beteiligungsergebnis	0	180
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(949)	0
Nettozinsaufwand	(1.273)	3
Finanzergebnis	(675)	183
Konzernüberschuss	789	42
Ergebnis je Aktie (€)	0,08	-

- > Erträge in Höhe von **6,7 Mio €** vereinnahmt; davon entfallen **5,0 Mio. €** auf vollkonsolidierte Mehrheitsbeteiligungen an fünf geschlossenen Immobilienfonds, weitere **1,7 Mio. €** stammen aus Fair Value's Direktportfolio
- > Nettovermietungsergebnis von 5,3 Mio. € erzielt
- > Bewertungsverlust beträgt 2,46 Mio. €
- > Weitere Erträge in Höhe von rund 1,5 Mio. € aus Minderheitsbeteiligungen
- > Finanzergebnis von (675) T€ beinhaltet Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern sowie Nettozinsaufwand
- > Konzernüberschuss von **789 T€** im ersten Halbjahr 2008 erwirtschaftet (entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,08 €)

6. Finanzkennzahlen

ERSTES HALBJAHR 2008 – ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)

T€	H 1 2008
Mieterträge	17.900
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.853
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(3.945)
Nettovermietungserträge	15.808
Allgemeine Verwaltungskosten	(871)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(14)
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(5.041)
Betriebsergebnis	9.882
Sonstige Zinsaufwendungen	(4.782)
Marktbewertungsveränderung der Darlehen	687
Nettozinsaufwand	(4.095)
Wirtschaftliches Ergebnis	5.787
Anteil Fair Value nach Konsolidierung	1.547

- > Insgesamt Mieterträge in Höhe von **17,9 Mio. €** durch Assoziierte Unternehmen erzielt
- > Nettovermietungserträge von 15,8 Mio. € erreicht
- > Bewertungsverlust von 5,0 Mio. €
- > Betriebsergebnis betrug 9,9 Mio. €
- > Nettozinsaufwand belief sich auf 4,1 Mio. € (Sonstige Zinsaufwendungen von 4,8 Mio. € sowie gestiegene Marktwerte für Darlehen in Höhe von 0,7 Mio. €)
- > Wirtschaftliches Ergebnis insgesamt bei 5,8 Mio. €
- > Nach Berücksichtigung von Fair Value's Beteiligungsquoten an den jeweiligen Fonds wurden Gewinne in Höhe von **1,5 Mio. €** im Finanzergebnis des Konzerns verbucht

6. Finanzkennzahlen

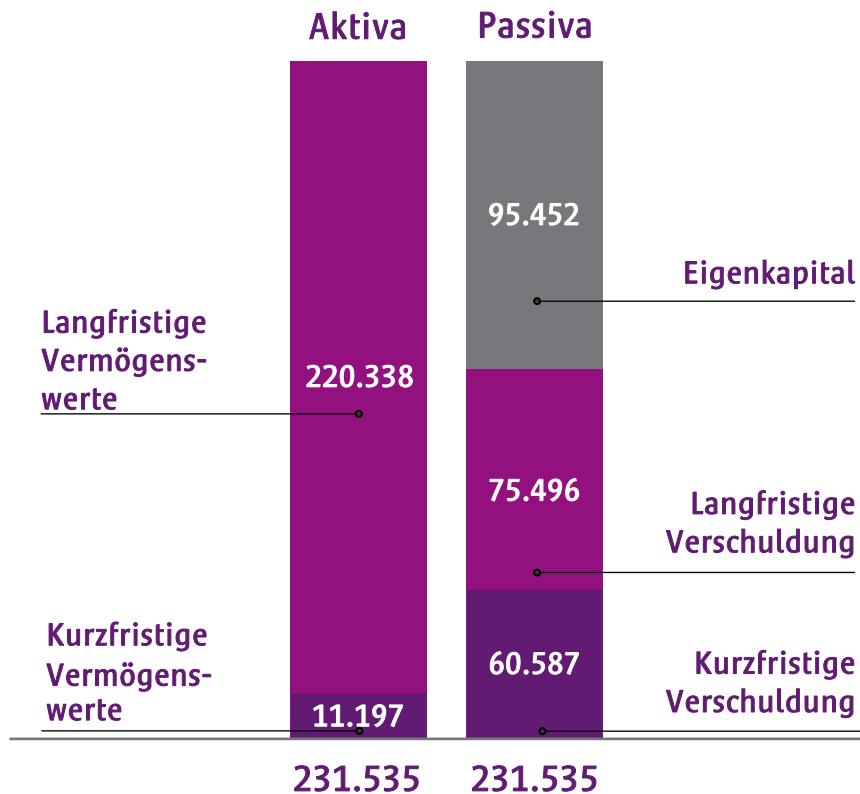
ERSTES HALBJAHR 2008 – OPERATIVER CASH FLOW (FFO)

T€	H 1 2008
Konzernüberschuss (Wirtschaftliches Ergebnis)	789
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5
Erträge aus dem Abgang von Beteiligungen	0
Bewertungsergebnis	2.459
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	(1.547)
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	738
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	949
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(341)
Ertrag aus der Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten	(1.469)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	(286)
Operativer Cash Flow („Funds from operations“)	1.297
FFO je Aktie in €	0,14

- > Konzernüberschuss (Wirtschaftliches Ergebnis) von rund 0,8 Mio.€ wird um Bewertungsergebnis bereinigt
- > Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen (1,5 Mio. €) keine Cash-Position
- > Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen von 0,7 Mio. €
- > Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern belief sich auf rund 0,9 Mio. €
- > Weitere Erträge in Höhe von 1,5 Mio. € aus der Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten
- > Im Ergebnis erzielte die Fair Value einen operativen Cash Flow („Funds from Operations“) in Höhe von 1,3 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2008
- > **FFO je Aktie von 0,14 €** zeigt Ertragsstärke der Fair Value REIT-AG

6. Finanzkennzahlen

ERSTES HALBJAHR 2008 – KONZERNBILANZ



- > Bilanzsumme auf 231,5 Mio. € gestiegen (31. Dezember 2007: 230,4 Mio. €)
- > 95% der Aktiva sind langfristige Vermögensgegenstände; davon entfallen 69% auf Immobilienvermögen und 26% auf "at equity"- bewertete Beteiligungen (assoziierte Unternehmen)
- > Rückgang der kurzfristigen Vermögensgegenstände auf 11.197 T€ (31. Dezember 2007: 15.776 T€) durch Reduzierung von sonstigen Forderungen und Vermögenswerte
- > Verbindlichkeiten nur unwesentlich verändert im Vergleich zum 31. Dezember 2007
- > Netto-Vermögenswert der Aktionäre (Net Asset Value) auf 95.452 T€ angestiegen (31. Dezember 2007: 94.663 T€)
- > Net Asset Value (NAV) je Aktie zum 30. Juni 2008 erneut auf 10,15 € erhöht (31. Dezember 2007: € 10,06)

7. Ausblick 2008 / 2009

PERSPEKTIVEN UND CHANCEN

- > Fair Value plant die mittelfristige Steigerung des Anteils der Direktinvestitionen von derzeit rund **25%** auf **50%**
- > Investitionsschwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien, Nutzung des REIT Status'
- > Ziel: Verdopplung der langfristigen Vermögensgegenstände bis 2009 (verglichen mit Ende 2007)
- > Prognose: **1,3 – 1,5 Mio. €** Konzernjahresüberschuss (IFRS) für 2008 (bei antizipierter Wertberichtigung des Portfolios von **2,2 Mio. €** und vor Berücksichtigung weiteren Wachstums)
- > Für 2009 sehen Planungen Konzernjahresüberschuss von **3,5 – 4,2 Mio. €** (IFRS) vor (bei antizipierter Wertberichtigung des Portfolios von 2,4 Mio. € und vor Berücksichtigung weiteren Wachstums)
- > Dividende: **0,30 – 0,35 €** angestrebte Dividende je Aktie für 2008 (basierend auf derzeit 9.406.882 ausstehenden Aktien)



Neubrandenburg

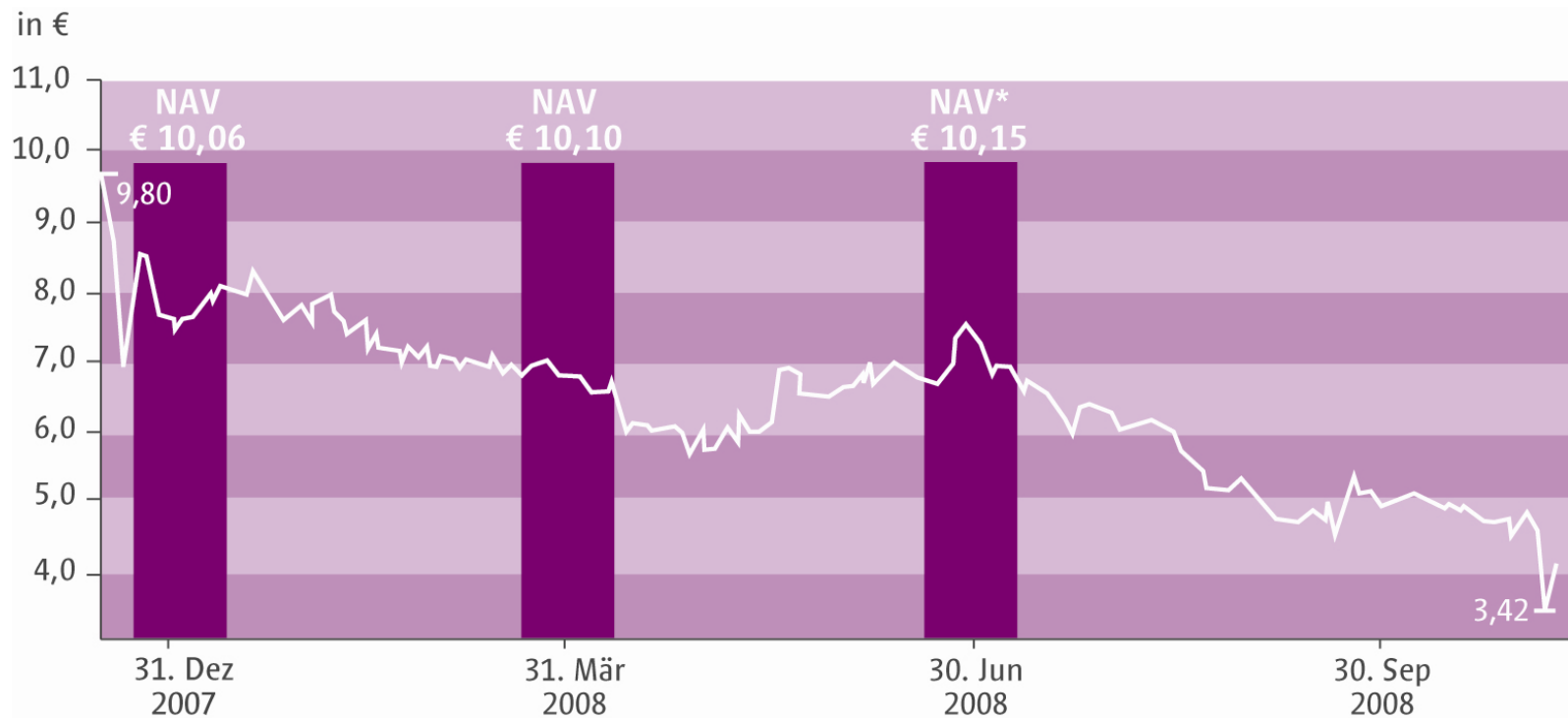


München

8. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS – ATTRAKTIVES INVESTMENT

Aktienkurs



* *Veröffentlichung eines aktualisierten NAV zum 30. September mit Q3-Bericht am 28. November 2008

9. Highlights

- > Stark diversifiziertes Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien, insbesondere in mittelgroßen Städten und Regionalzentren
- > Wachstum durch Akquisition weiterer Beteiligungen an geschlossenen Fonds sowie Direktinvestitionen
- > Neue Assetklasse: Fair Value ist der erste (und bislang einzige) "Upstream-REIT" in Deutschland
- > Etablierter und getesteter "Roll-up"-Prozess für die Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds – Alleinstellungsmerkmal in einem Markt von enormer Größe (Volumen ca. 140 Mrd. €)
- > Einzigartiger Marktzugang erlaubt Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen
- > REIT-Status stellt Wettbewerbsvorteil bei direkter Immobilienerwerb von gewerblichen Besitzern dar ("Exit Tax-Privileg")
- > Erfahrenes Management und kosteneffiziente Organisationsstrukturen



Langen



Rostock

Anhang – Management

Vorstand



Frank Schaich
CEO/CFO

Manfred Heiler
CIO

Frank Schaich

- 26 Jahre internationale Immobilienerfahrung (Deutschland, Kanada, USA, Polen, Niederlande)
- Mehr als 19 Jahre beschäftigt bei der IC Immobilien Gruppe, primär in Führungspositionen
- Vorstandsmitglied der IC Immobilien Holding AG seit 2002 (IPO 2006)
- Vorstandsvorsitzender der Fair Value seit dem 17. September 2007

Manfred Heiler

- 34 internationale Immobilienerfahrung (Deutschland, Frankreich, Luxemburg, Polen, Österreich, Kanada, USA)
- Führungspositionen in verschiedenen Immobiliengesellschaften (Commerz Real Immobilien, Dr. Höcherl Gewerbebau, Thurn und Taxis)
- Vorstandsmitglied bei Fair Value's seit dem 1. Dezember 2007

► Langjährige, internationale Branchen-
erfahrung in allen Bereichen der
Immobilienwirtschaft

Anhang – Stammdaten der Aktie

BETRÄCHTLICHES POTENZIAL IN VOLATILEM KAPITALMARKT

Stammdaten im Überblick

Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Börsenkürzel	FVI
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2008	7,91 € / 3,40 €
Marktkapitalisierung am 9. Oktober 2008	38,6 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA OTC: Stuttgart, Berlin-Bremen, Dusseldorf, Munich
Designated Sponsor	WestLB
Indizes	RX REIT All Shares-Index RX REIT-Index

Anhang – Aktionärsstruktur

BETRÄCHTLICHES POTENZIAL IN VOLATILEM KAPITALMARKT

Aktionärsstruktur



Free Float	42,28 %
IC Immobilien Holding AG	9,39 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 5 GmbH & Co. KG	7,44 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 4 GmbH & Co. KG	7,44 %
H.F.S. Zweitmarkt Invest 3 GmbH & Co. KG	7,44 %
IC Immobilien Service GmbH	6,34 %
IFB Beteiligungs-AG	5,44 %
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %
IC Fonds GmbH	2,34 %