

fair value
REIT

Rolling Up German Real Estate

4. DVFA-Immobilien-Konferenz

Frankfurt / Main

Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

7. April 2009

Agenda

1. Fair Value – ein Überblick
2. Strategie
3. Finanzkennzahlen
4. Geschäftsverlauf 2008
5. Das Immobilienportfolio
6. Ausblick 2009 / 2010
7. Die Aktie der Fair Value
8. 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 Logistikkimmobilien in deutschen Regionalzentren (“hidden champions”)
- > **Erster deutscher „Upstream-REIT“**: Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds eröffnet einzigartigen Marktzugang (Volumen: 140 Mrd. €)
- > **Breit diversifiziertes Immobilienportfolio** in regionaler und sektoraler Hinsicht
- > **Schlanke, kosteneffiziente Struktur** durch Outsourcing des kaufmännischen und technischen Bestandsmanagement über Dienstleistungsverträge



Neumünster



Rostock



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. Finanzkennzahlen

KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG*

T€	Geschäftsjahr	
	2008	2007
Mieterträge	12.392	4.326
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.534	321
Erbbauzinsen	(231)	(57)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(2.912)	(2.038)
Nettovermietungsergebnis	10.783	2.552
Allgemeine Verwaltungskosten	(3.797)	(3.502)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	(351)	(135)
Ergebnis aus Verkauf von Finanzimmobilien	1.345	0
Bewertungsergebnis	(9.734)	(725)
Betriebsergebnis	(1.754)	(1.810)
Beteiligungsergebnis	(7.075)	7.638
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	435	(768)
Nettozinsaufwand	(4.907)	(1.491)
Finanzergebnis	(4.472)	(4.084)
Konzernergebnis	(13.301)	1.744
Ergebnis je Aktie (€)	(1,41)	0,74

- > Segmentumsätze in Höhe von **13,9 Mio. €** vereinnahmt; davon entfallen **10,0 Mio. €** auf vollkonsolidierte Mehrheitsbeteiligungen an fünf geschlossenen Immobilienfonds, weitere **3,9 Mio. €** stammen aus Fair Value's Direktportfolio
- > Nettovermietungsergebnis bei 10,8 Mio. €
- > Allgemeine Verwaltungskosten in Höhe von 3,8 Mio. € beinhalten Dienstleistungshonorar in Höhe von 0,9 Mio. € für Abstandszahlung
- > Bewertungsverlust im Konzern beträgt im Saldo einschl. Abstandszahlung 9,7 Mio. €
- > Beteiligungsergebnis in Höhe von rund -7,1 Mio. € durch Wertänderungen belastet
- > Konzernergebnis von **-13,3 Mio. €** im Geschäftsjahr 2008 stark durch Sondereffekte geprägt

*Vorjahr nicht vergleichbar, da Geschäftsaufnahme erst in Q4/2007

3. Finanzkennzahlen

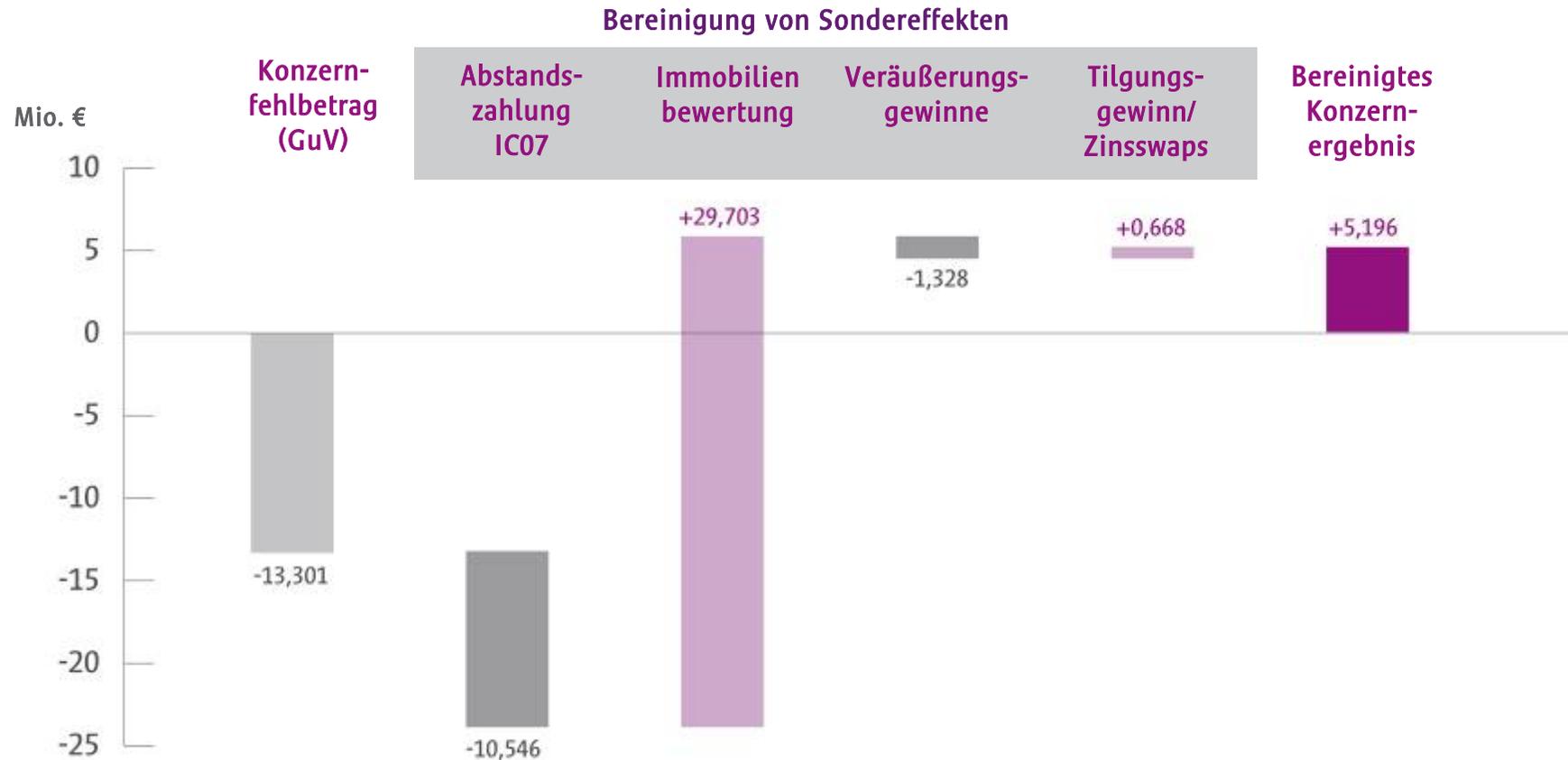
GESCHÄFTSJAHR 2008 – ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)

T€	Geschäfts- jahr 2008
Mieterträge	35.766
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.007
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(7.532)
Nettovermietungserträge	32.241
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.818)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(539)
Gewinn aus Verkauf von Finanzimmobilien	241
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(31.356)
Betriebsergebnis	(1.231)
Nettozinsaufwand	(19.406)
Wirtschaftliches Ergebnis	(20.637)
Anteil Fair Value nach Konsolidierung	(7.075)

- > Insgesamt Mieterträge in Höhe von **35,8 Mio. €** durch Assoziierte Unternehmen erzielt
- > Nettovermietungserträge von 32,2 Mio. € erreicht
- > Bewertungsverlust von 31,4 Mio. €
- > Betriebsergebnis betrug -1,2 Mio. €
- > Wirtschaftliches Ergebnis insgesamt bei -20,6 Mio. €
- > Nach Berücksichtigung von Fair Value's Beteiligungsquoten an den jeweiligen Fonds wurde ein Verlust in Höhe von **7,1 Mio. €** im Beteiligungsergebnis des Konzerns verbucht

3. Finanzkennzahlen

GESCHÄFTSJAHR 2008 – BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS



- > Bereinigtes Konzernergebnis von **5,2 Mio. €** übertrifft ursprüngliche Planungen um 1,5 Mio. €
- > Gründe: Reduzierung des Zinsaufwands, Aufwendungen eingespart oder vermietungsbedingt aufgeschoben

3. Finanzkennzahlen

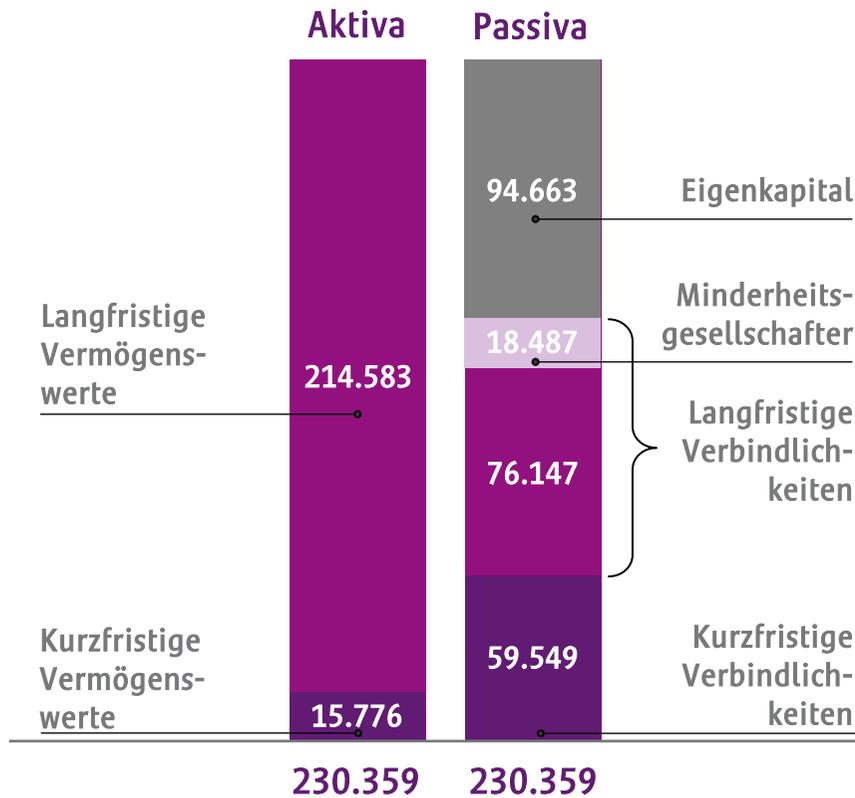
GESCHÄFTSJAHR 2008 – FUNDS FROM OPERATIONS

T€	Geschäfts- jahr 2008
Konzernfehlbetrag (Wirtschaftliches Ergebnis)	(13.301)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11
Erträge aus dem Abgang als Finanzinvestiton gehaltener Immobilien	(1.345)
Bewertungsergebnis	9.734
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	7.075
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	2.519
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(435)
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(1.256)
Ertrag aus der Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten	(1.469)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	88
Mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	(1.880)
Funds from operations	3.501
FFO je Aktie in €	0,37

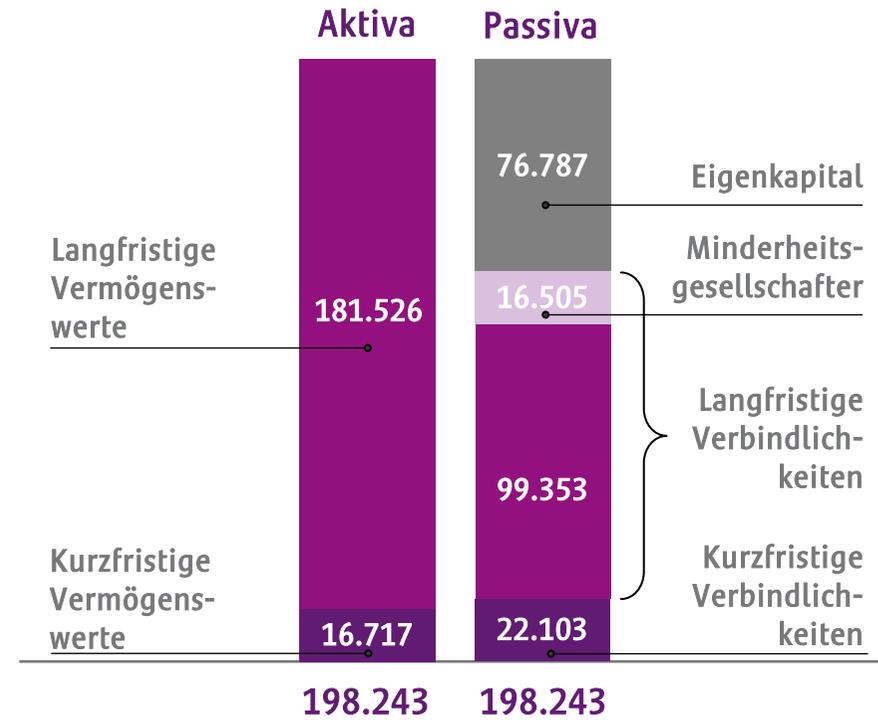
- > Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen (7,1 Mio. €) keine Cash-Position
- > Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen von 2,5 Mio. €
- > Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern belief sich auf rund 0,4 Mio. €
- > Weitere Erträge in Höhe von 1,5 Mio. € aus der Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten
- > Im Ergebnis erzielte die Fair Value Funds from Operations (FFO) in Höhe von **3,5 Mio. €** im Geschäftsjahr 2008
- > **FFO je Aktie von 0,37 €** zeigt Ertragsstärke der Fair Value REIT-AG
- > Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von **21,5 Mio. €** primär bedingt durch erhaltene Abstandszahlung

3. Finanzkennzahlen

KONZERNBILANZ 2007

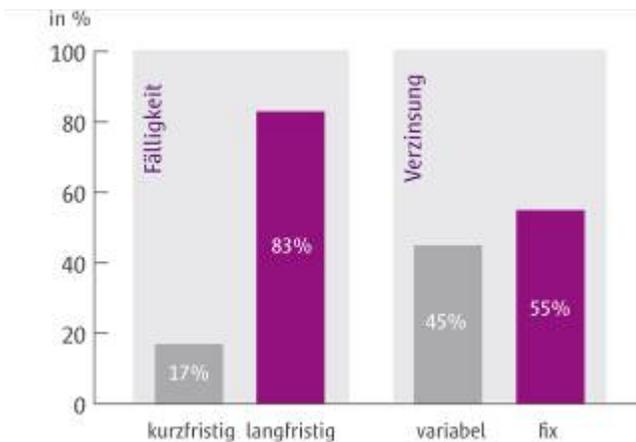


KONZERNBILANZ 2008

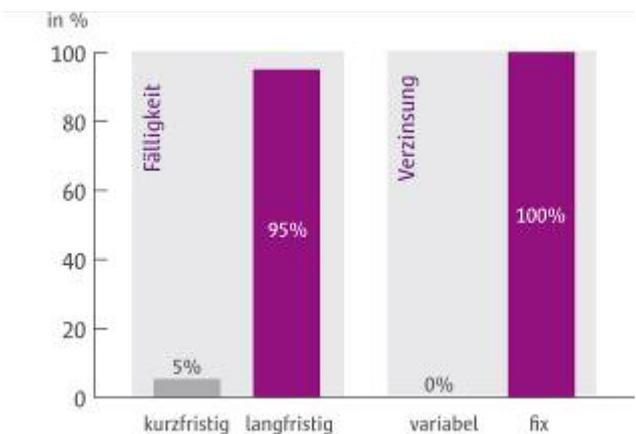


3. Finanzkennzahlen

VERBINDLICHKEITEN KONZERN*



VERBINDLICHKEITEN ASSOZ. UNTERNEHMEN



* AG und Tochterunternehmen

- > Eigenkapitalquote nach §15 REIT-G: **52%**
- > Liquide Mittel von **14,0 Mio. €** (Vorjahr: 5,4 Mio. €)
- > Hoher Anteil von festverzinslichen Verbindlichkeiten
- > Lange Laufzeiten der Kreditverträge
- > Auf Konzernebene nur 15,9 Mio. € in 2009 zur Rückzahlung fällig
- > Assoziierte Unternehmen: 13,4 Mio. € in 2009 zur Rückzahlung fällig



Starke Eigenkapitalbasis, hoher Bestand an liquiden Mitteln, langfristige Fremdfinanzierung

4. Geschäftsverlauf 2008

VERKAUF AIRPORT OFFICE II, DÜSSELDORF

- > Akquisition des „Airport Office Building“ am Düsseldorfer Flughafen im Oktober 2007
- > Investition: **14,0 Mio. €**
- > Attraktive Lage in direkter Nähe des Terminalgebäudes
- > Fertigstellung im Juli 2008, Vollvermietung im September 2008
- > Kontrahierte Mieten **9 %** über ursprünglichen Planungen
- > Verkauf zum Jahresende für rund **15,3 Mio. €**
- > Ertragswirksamer Gewinn von **1 Mio. €** nach Verkaufskosten erzielt



Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von 20 % erwirtschaftet

4. Geschäftsverlauf 2008

ABSTANDSZAHUNG BÜROGEBÄUDE TELTOW (IC 7)

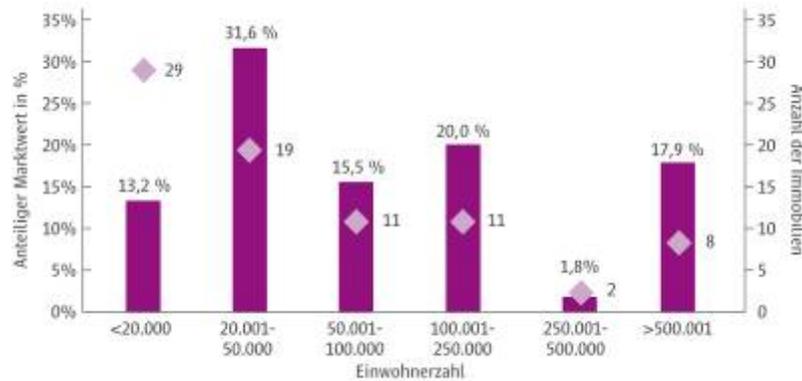
- > Aufhebung des Generalmietvertrages gegen Zahlung einer Abstandsanzahlung von **15,4 Mio. €**
- > Wertminderung in Höhe von **17,7 Mio. €** aufgrund Wegfall des „over-rent“
- > Abstandsanzahlung saldiert mit Bewertungsergebnis
- > Übernahme der Untermietverträge (**61%** der Potenzialmiete)
- > Reduzierung der Verbindlichkeiten auf **53%** des Marktwertes



Abstandsanzahlung relativiert Bewertungsergebnis, stärkt Cash-Position und verschafft direkte Kontrolle der Vermietung

4. Geschäftsverlauf 2008

OBJEKTE / MARKTWERTE NACH STÄDTECLUSTERN*



VERÄNDERUNG NACH STÄDTECLUSTERN*

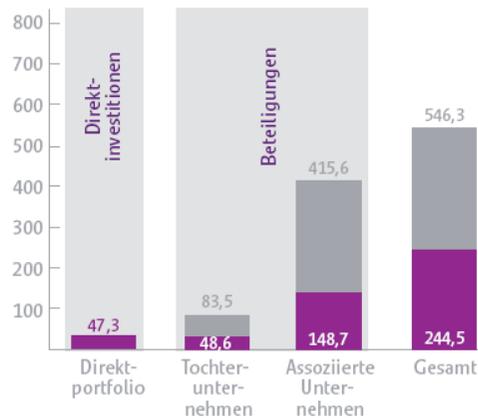


- > Objektverteilung nach Städtegrößen Spiegelbild der Investitionsstrategie
- > Schwerpunkte: mittelgroße Städte und Regionalzentren aufgrund geringerer Volatilität
- > Fair Value-anteiliger Marktwert des Portfolios zum 31. Dezember 2008 von **244,5 Mio. €**
- > Bewertungsverlust im Saldo von 17,5 Mio. € (Rückgang von **6,4%** bezogen auf Vorjahreswert)
- > Hintergrund: erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen
- > Marktwerte in Sekundärstandorten vergleichsweise stabil

*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

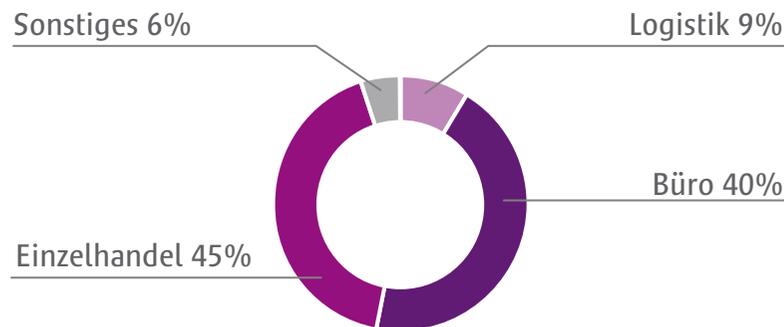
5. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



■ Fair Value's Anteil *31. Dezember 2008 (in Mio. €)

PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



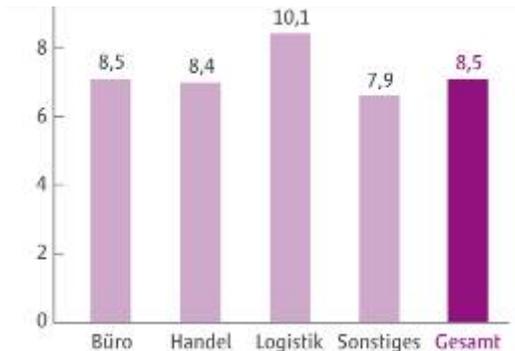
*Bezogen auf die Potenzialmiete

- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **546,3 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **244,5 Mio. €**
- > 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **457.150 m²**
- > Fonds Portfolio: Beteiligungen an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **414.161 m²**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche: **42.989 m²**)
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

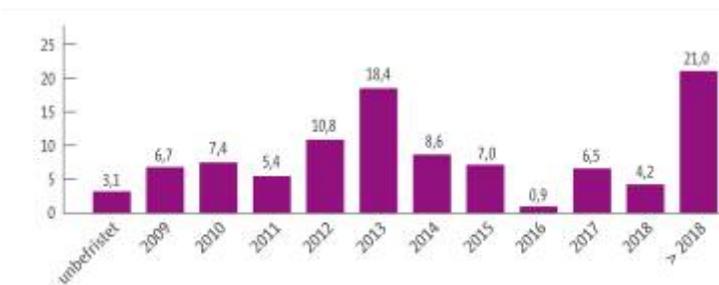
5. Das Immobilienportfolio

POTENZIALMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf die Potenzialmiete

RESTLAUFZEITEN IN %*



*Bezogen die Vertragsmiete (Fair Value-anteilig)

> **20,8 Mio. €** Fair Value-anteilige Potenzialmiete

> Mietrendite von **8,5%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert

> Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,9 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen

> Vermietungsstand von rund **95%** (der Potenzialmiete) sichert nachhaltige Ertragskraft

> Lediglich jeweils **7 %** des Mietvolumens zur Verlängerung / Anschlussvermietung in 2009 und 2010 anstehend



Attraktive, kalkulierbare Mieterträge

6. Ausblick 2009 / 2010

PERSPEKTIVEN UND CHANCEN

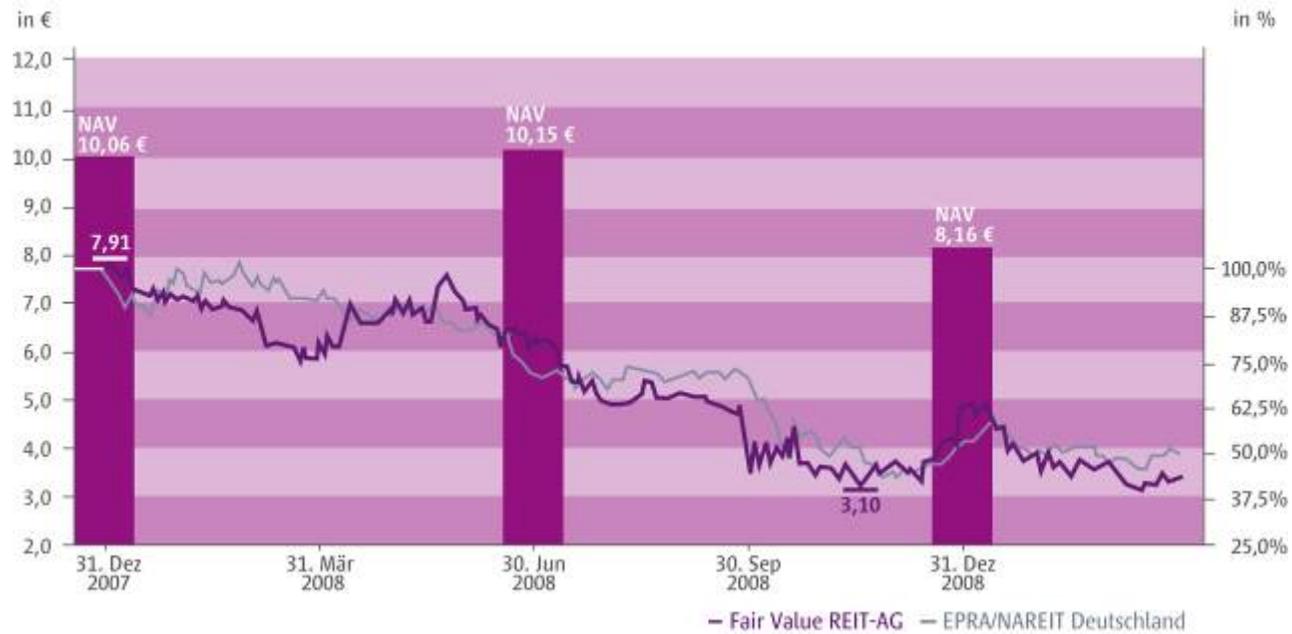
- > Bestandsportfolio aufgrund attraktiver Rendite, hohem Vermietungsstand und langen Vertragslaufzeiten stabile Basis für weiteres Wachstum
- > Finanzielle Solidität aufgrund starker Eigenkapitalbasis, hohem Bestand von liquiden Mitteln und gesichertem Fremdkapital
- > Fair Value plant die mittelfristige Steigerung des Anteils der Direktinvestitionen von derzeit rund **25%** auf **50%**
- > Investitionsschwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien
- > Prognose: **2,7 - 3,0 Mio. €** Konzernjahresüberschuss (IFRS) für 2009 (bei derzeitigem Bestandsportfolio und bei antizipierter Wertberichtigung des Portfolios von **1,5 Mio. €**)
- > Für 2010 sehen Planungen Konzernjahresüberschuss von **3,2 - 4,0 Mio. €** (IFRS) vor (bei derzeitigem Bestandsportfolio und bei antizipierter Wertberichtigung des Portfolios von **1,6 Mio. €**)



7. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS

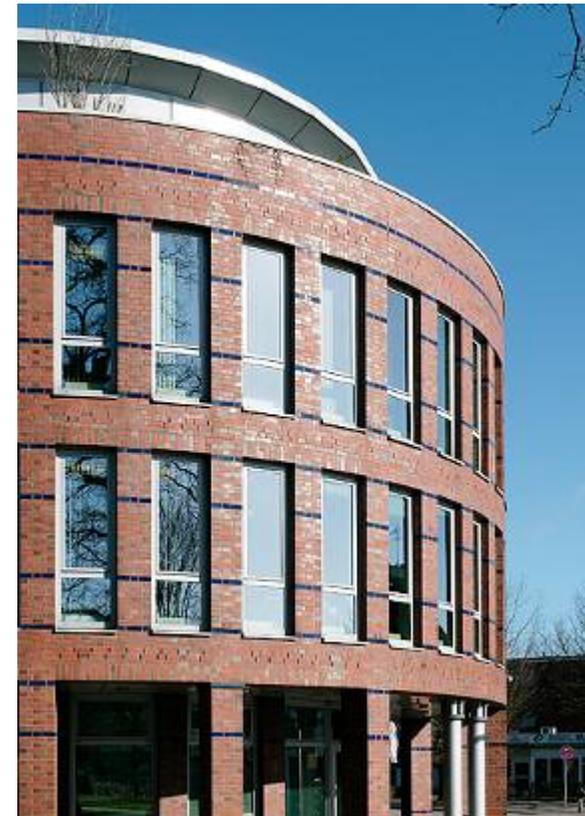
Aktienkurs



Der EPRA / NAREIT Germany-Index wird von der EPRA European Public Real Estate Association veröffentlicht und setzt sich derzeit aus folgenden Immobilienaktien zusammen: Alstria Office, Colonia Real Estate, DIC Asset, Deutsche Wohnen, Deutsche Euroshop, Gagfah, Patrizia Immobilien, Vivacon.

8. 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
- > Erfahrenes Management und kosteneffiziente Organisationsstrukturen



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 Jahre 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 seit dem 1. Dezember 2007

▶ **Langjährige, internationale Branchen-
erfahrung in allen Bereichen der
Immobilienwirtschaft**

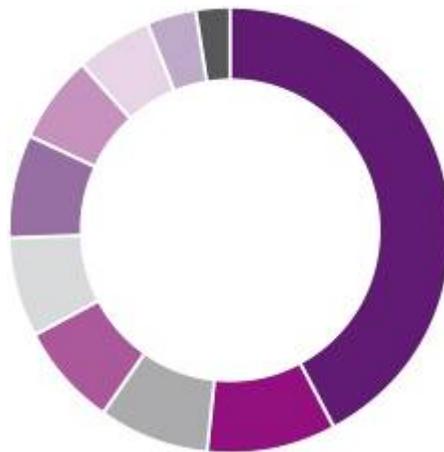
Anhang – Stammdaten der Aktie

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 € / 3,10 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2009	31,3 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA OTC: Stuttgart, Berlin-Bremen, Dusseldorf, Munich
Designated Sponsor	WestLB / DZ Bank
Indizes	RX REIT All Shares-Index RX REIT-Index

Anhang – Aktionärsstruktur

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 Beteiligungen AG	5,44 %
■ Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %
■ IC Fonds GmbH	2,34 %