



fair value
REIT

Rolling Up German Real Estate

Deutsches Eigenkapitalforum

Frankfurt / Main

Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

9. November 2009

Agenda

1. Fair Value – ein Überblick
2. Strategie
3. Das Immobilienportfolio
4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009
5. Ausblick 2009/2010
6. Die Aktie der Fair Value
7. Zusammenfassung

Anhang

1. Fair Value – ein Überblick

GESCHÄFTSMODELL

- > **Fokus** auf Erwerb, Vermietung, Bestandshaltung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland
- > **Direkte und indirekte Investitionen** primär in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Regionalzentren
- > **Erster deutscher „Upstream-REIT“**: Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds eröffnet einzigartigen Marktzugang zum größten Segment der indirekten Immobilienanlage
- > **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

- > **Investitionsfokus:** Büro- und Logistikobjekte in mittelgroßen Städten und Regionalzentren
- > **Volumina:** 5 - 30 Mio. €

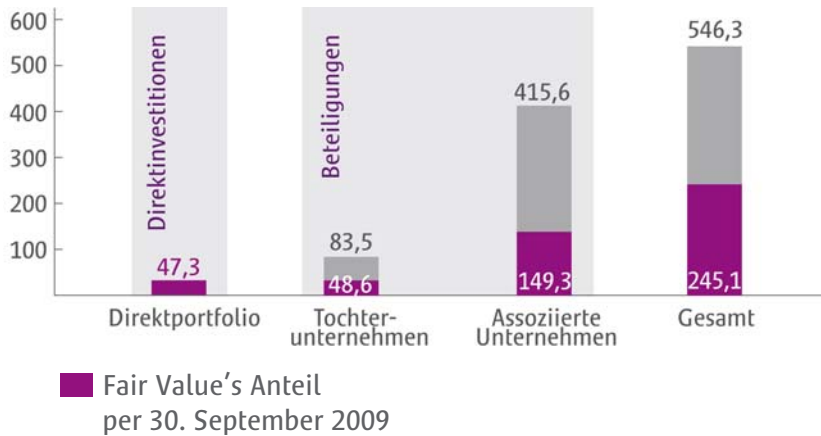
BETEILIGUNGEN (GESCHLOSSENE FONDS)

- > **Kombination** von Sacheinlagen (Roll-Up bzw. UPREIT) und Erwerb gegen Kaufpreiszahlung
- > **Motivation:** Großes Marktpotenzial, geringe Transaktionskosten, Erwerb insgesamt unter NAV
- > **Investitionskriterien:** Attraktive Wachstumsperspektiven und gute Ertragsaussichten

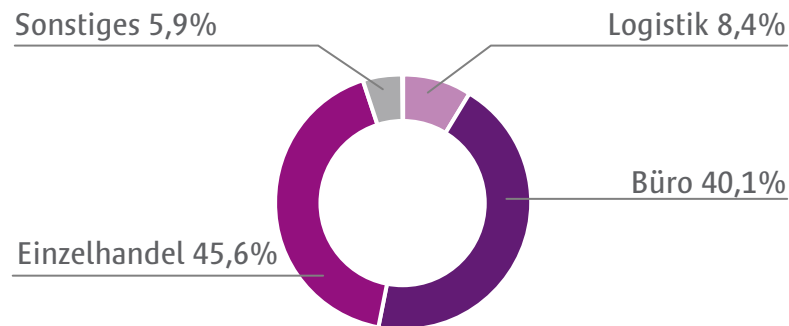
- ▶ **Wachstum bei Nutzung von Einkaufsvorteilen**
- ▶ **Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen**
- ▶ **Zielportfolio: Büro rund 50% der Mieteinnahmen, jeweils rund 25% Logistik und Einzelhandel**

3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

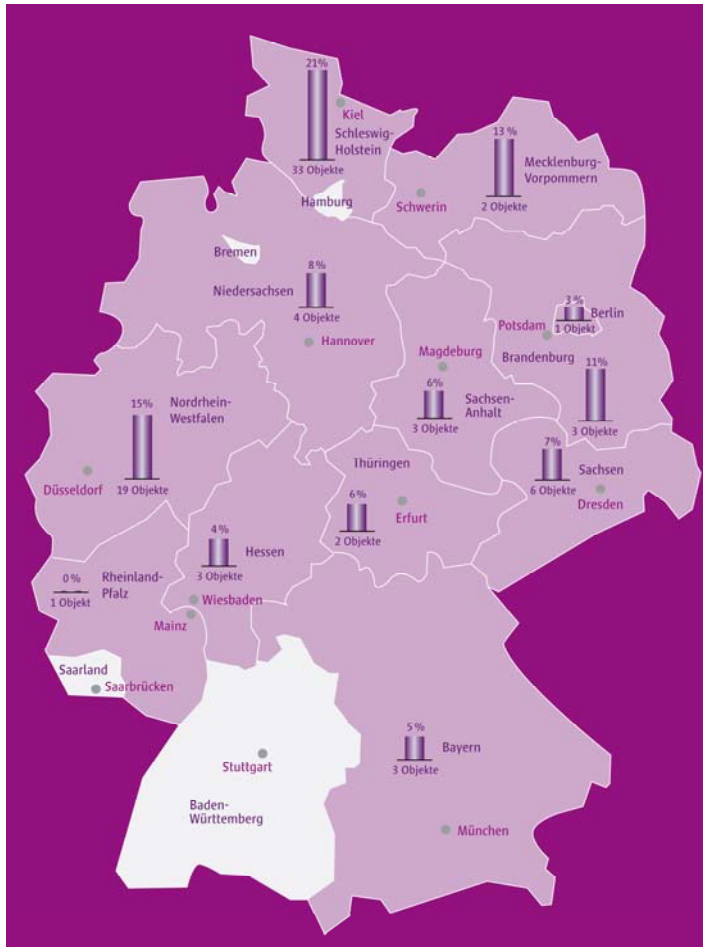
- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **546,3 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **245,1 Mio. €**
- > 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **456.636 m²**
- > Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **413.688 m²**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche: **42.948 m²**)
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten



Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

3. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG



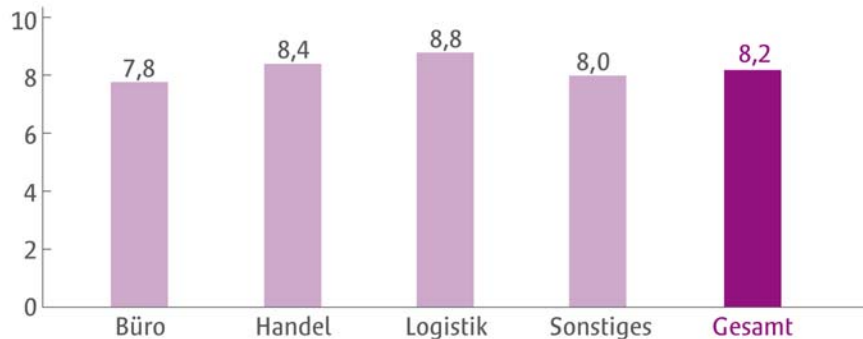
- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > **80%** der Marktwerte per 12/2008 und **56%** der Vertragsmieten per 12/2008 in Städten < 250.000 EW
- > Vorteil: vergleichsweise niedrige Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung



Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

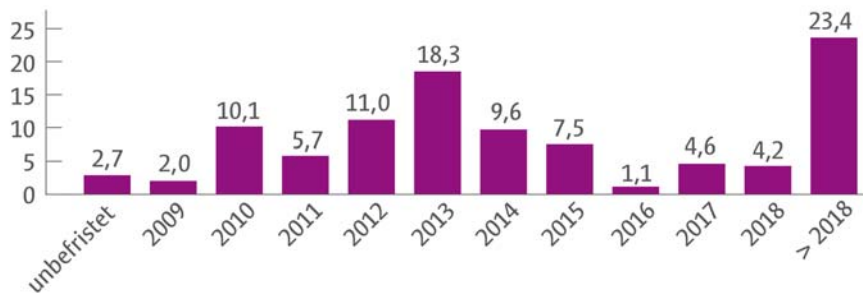
3. Das Immobilienportfolio

VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 30. September 2009

RESTLAUFZEITEN IN %*



*Bezogen auf die Vertragsmiete per 30. September 2009 (Fair Value-anteilig)

- > **20,0 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,2%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,6 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **95,1%** (der Potenzialmiete von **21 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Q3/2009: Vermietungserfolge durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen
- > Im laufenden Geschäftsjahr nur noch **2,0%** der Vertragsmiete von 20 Mio. € zur Verhandlung anstehend (Jahresbeginn: **6,8%**)



Attraktive, kalkulierbare Mieterträge

3. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: PLAZA HOTEL DRESDEN (IC 15)



► Proaktives Asset Management für erhöhte Ertragskraft und Werthaltigkeit

- > Absehbare Schwierigkeiten in künftiger Mietsituation bei Bestandsmieter
- > September 2009: Vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages (8 Jahre vor Ablauf) gegen Abschlagszahlung von **0,35 Mio. €** vereinbart
- > Nahtloser Mieterwechsel, neuer Mietvertrag mit Laufzeit von **20 Jahren** abgeschlossen
- > **25%** Umsatzpacht (oberes Ende des Markt-spektrums) vereinbart, Mindestpacht um **3%** auf **0,89 Mio. €** p.a. erhöht
- > Rückzug des Minderheitsgesellschafters (7%) gegen Abstandszahlung von **0,63 Mio. €**
- > Vollständige Übernahme und Liquidation der Objektgesellschaft reduziert künftige Verwaltungskosten

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

ZIELE ERREICHT, PROGNOSE ERHÖHT



- > Konzernüberschuss verbessert
- > Verbindlichkeiten reduziert
- > Finanzierungsstruktur optimiert
- > Net Asset Value (NAV) gesteigert
- > Bereinigtes Konzernergebnis über Plan
- > Prognose erhöht

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

T€	Q1-Q3	
	2009	2008
Mieterträge	7.707	9.351
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	892	939
Erbbauzinsen	(175)	(174)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(2.372)	(2.079)
Nettovermietungsergebnis	6.052	8.037
Allgemeine Verwaltungskosten	(2.115)	(2.270)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	53	79
Bewertungsergebnis	(114)	(2.377)
Betriebsergebnis	3.876	3.469
Beteiligungsergebnis	2.517	2.206
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(791)	(1.296)
Nettozinsaufwand	(3.208)	(3.008)
Finanzergebnis	(3.999)	(4.304)
Konzernergebnis	2.394	1.371
Ergebnis je Aktie (€)	0,25	0,15

- > Rückgang der Mieterträge gegenüber Vorjahr aufgrund Auflösung eines Generalmietvertrages (in Q4/08) in Tochtergesellschaft IC 07 gegen Erhalt einer Abstandszahlung
- > Anstieg der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen wegen erhöhter Heizkosten (witterungsbedingt)
- > Allgemeine Verwaltungskosten um **7%** reduziert ohne Berücksichtigung von Einmaleffekten in Höhe von 0,3 Mio. € sogar Minus von **20%** erzielt
- > Bewertungsergebnis geprägt durch Antizipation von „overrents“ (2009) und Marktbewertung der Immobilien zur Jahresmitte (2008)
- > Beteiligungsergebnis entspricht den Erträgen aus Minderheitsbeteiligungen
- > Nettozinsaufwand im Vorjahr durch Sonderertrag von 1,5 Mio. € geprägt
- > Konzernergebnis auf **2,4 Mio. €** gesteigert

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)

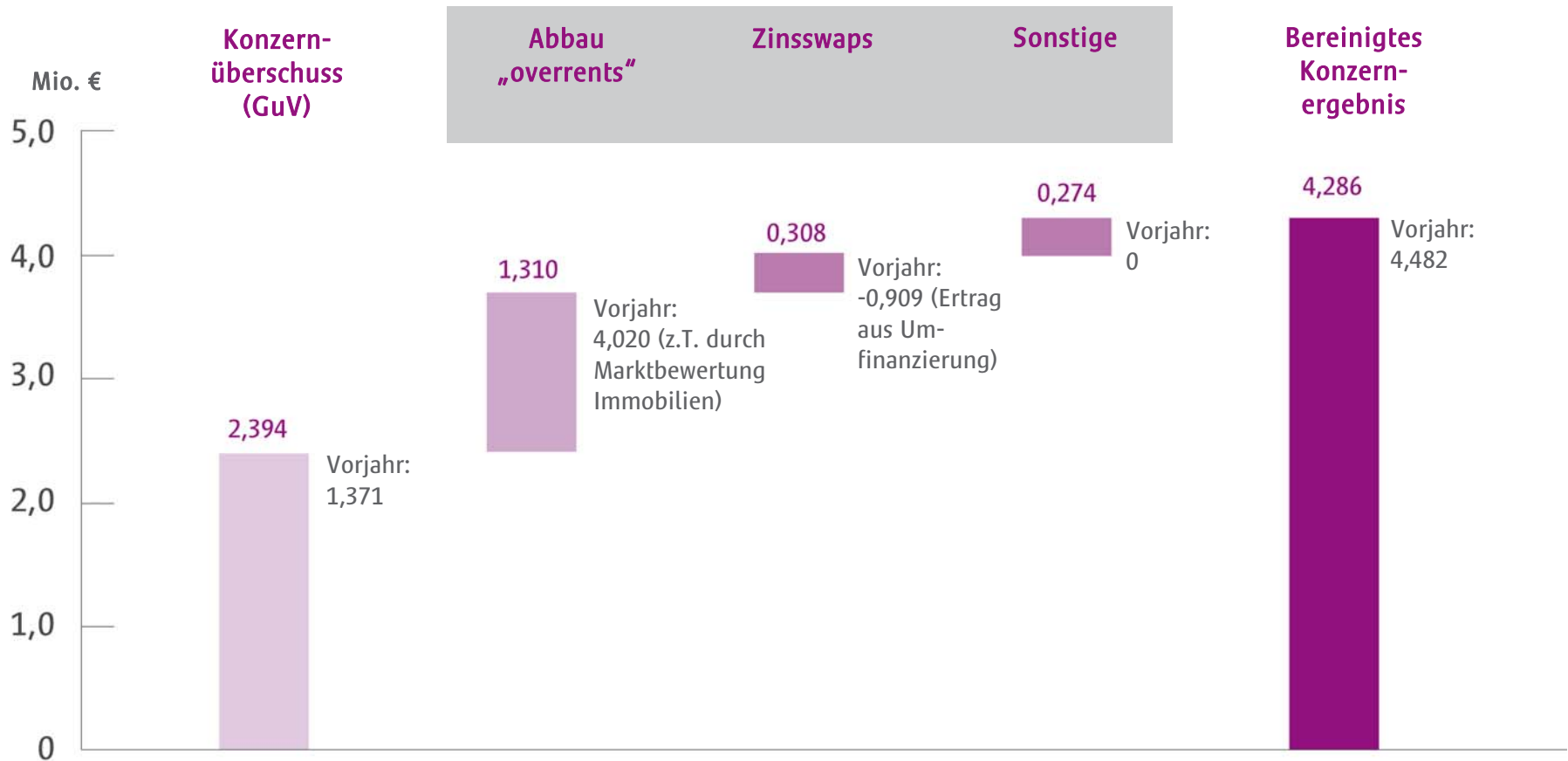
T€	Q1-Q3	
	2009	2008
Mieterträge	26.951	26.877
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.818	2.635
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(5.452)	(5.575)
Nettovermietungsergebnis	24.317	23.937
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.332)	(1.320)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	39	(4)
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(3.599)	(5.169)
Betriebsergebnis	19.425	17.444
Sonstige Zinsaufwendungen	(11.330)	(10.281)
Erfolgswirksame Bewertung Zinsswaps	(1.122)	213
Finanzergebnis	(12.452)	10.068)
Jahresüberschuss	6.973	7.376
Anteil Fair Value nach Konsolidierung	2.517	2.206

- > Nettovermietungsergebnis auf 24,3 Mio. € erhöht
- > Bewertungsergebnis geprägt durch Antizipation von „overrents“ (2009) und Marktbewertung der Immobilien zur Jahresmitte (2008)
- > Betriebsergebnis daher um 2,0 Mio. € im Jahresvergleich verbessert
- > Finanzergebnis in 2009 beeinflusst durch höhere Zinsen für Prolongationen sowie Bewertung von Finanzinstrumenten
- > Nach Berücksichtigung von Fair Value's Beteiligungsquoten an den jeweiligen Fonds wurde ein Gewinn in Höhe von **2,5 Mio. €** im Beteiligungsergebnis des Konzerns verbucht
- > Steigerung um **14,1%** im Vergleich zum Vorjahr

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS

Bereinigung von Sondereffekten



> Bereinigtes Konzernergebnis von **4,3 Mio. €** über Prognose (4,2 bis 4,5 Mio. € für Gesamtjahr 2009)

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

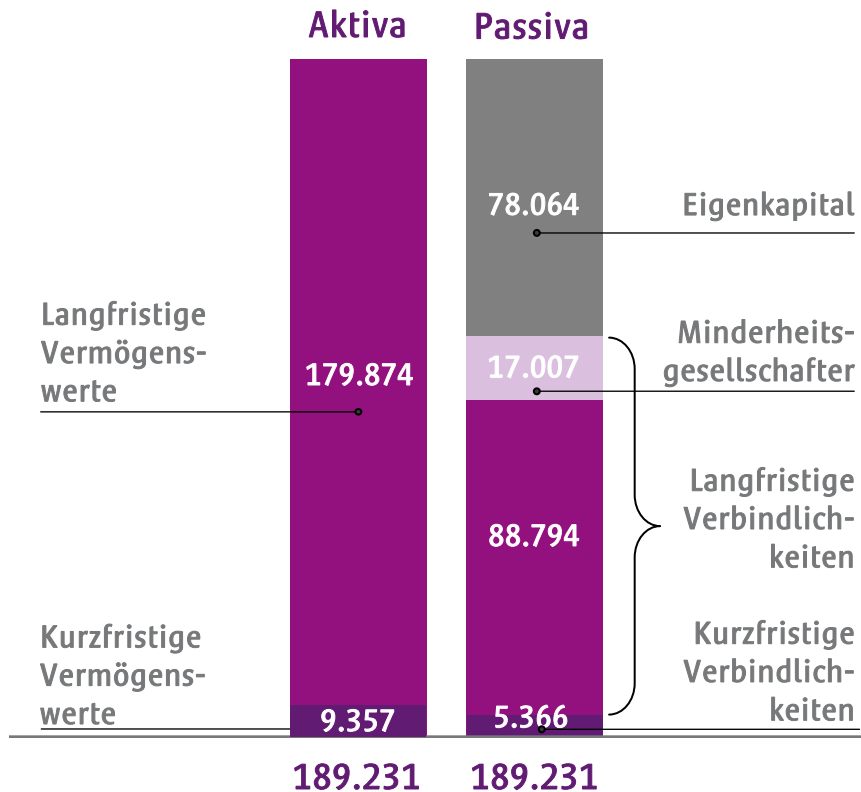
FUNDS FROM OPERATIONS

T€	Q1-Q3	
	2009	2008
Konzernüberschuss (Wirtschaftliches Ergebnis)	2.394	1.371
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	7
Bewertungsergebnis	114	2.377
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	(2.517)	(2.206)
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	1.640	1.629
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	(44)	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	791	1.296
Ertrag aus Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten	0	(1.472)
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(218)	(343)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	23	(49)
Funds from operations	2.191	2.610
FFO je Aktie in €	0,23	0,28

- > „Fund from Operations“ (FFO) misst Ertragskraft durch Eliminierung von nicht-liquiditätswirksamen Positionen
- > Abgeleitet aus Kapitalflussrechnung
- > Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen keine Cash-Position
- > Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen sind Cash-Position; das Gleiche gilt für Ausschüttungen an Minderheitsbeteiligungen
- > Reduzierung des FFO um 15% im Jahresvergleich aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Generalmietvertrages gegen Abstandszahlung in Q4/2008
- > **FFO je Aktie von 0,23 €** zeigt Ertragsstärke der Fair Value REIT-AG

4. Finanzkennzahlen Q1-Q3/2009

KONZERNBILANZ*



* In T€

- > Bilanzsumme auf **189,2 Mio. €** reduziert durch Abbau von Finanzverbindlichkeiten (31. Dez. 2008: 198,2 Mio. €)
- > **95%** der Aktiva sind langfristige Vermögensgegenstände; davon entfallen **73%** auf Immobilienvermögen und **27%** auf "at equity"- bewertete Beteiligungen (assoziierte Unternehmen)
- > EK-Quote nach §15 REIT-G bei **52,9%**
- > Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Anteile von Minderheitsgesellschaftern) von 105,8 Mio. €
- > Zum Bilanzstichtag Finanzverbindlichkeiten auf **94,2 Mio. €** reduziert
- > Davon 94% langfristig und 6 % innerhalb eines Jahres fällig
- > Liquide Mittel bei **9,4 Mio. €**
- > Net Asset Value (NAV) je Aktie auf **8,30 €** gesteigert (31. Dez. 2008: 8,16 €)
- > EPRA-NAV auf 8,84 € erhöht (31. Dez. 2008: 8,61 €)

5. Ausblick 2009 / 2010

PERSPEKTIVEN UND CHANCEN

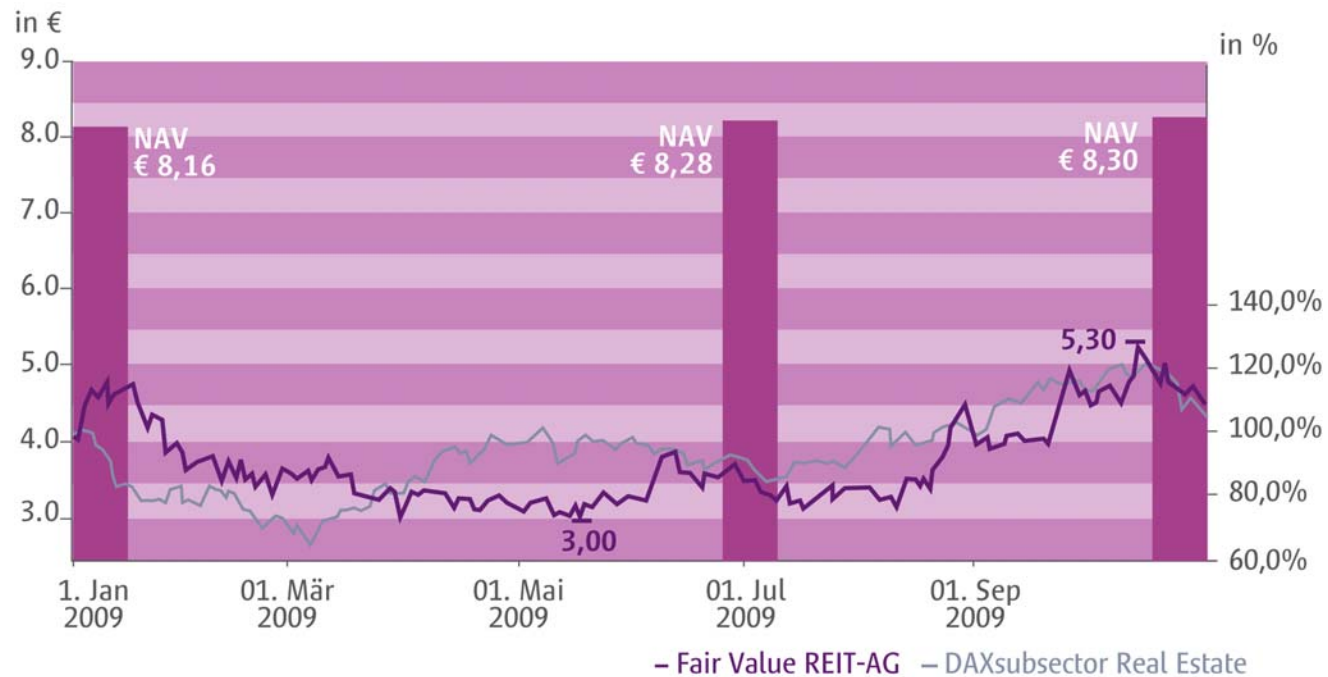
- > Hoher Vermietungsstand und lange Vertragslaufzeiten
- > Solide Ausstattung mit Eigenkapital und liquiden Mitteln
- > Langfristig gesichertes Fremdkapital
- > Stabile Basis für weiteres Wachstum
- > Weitere Kostenreduktion (u. a. Personalkosten, Dienstleister) zur Herstellung einer nachhaltigen Dividendenfähigkeit
- > Zukünftiger Investitionsschwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien bei Steigerung des Anteils der Direktinvestitionen von derzeit rund **25%** auf **50%**
- > **Prognose für 2009 erhöht: 4,5 - 4,8 Mio. €** Konzernjahresüberschuss (IFRS) (vor Sondereffekten und Bewertungsergebnis von Immobilien und Finanzinstrumenten)
- > Fundament gelegt für Dividendenzahlungen für Geschäftsjahr 2010 und Folgejahre



6. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS

Aktienkurs



Vergleich der Fair Value REIT-AG mit dem DAXsubsector Real Estate-Index (ISIN DE0007203820, WKN 720382, I2VB), derzeit bestehend aus 19 Werten einschließlich der Fair Value REIT-AG (Quelle: Deutsche Börse AG).

6. Die Aktie der Fair Value

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

- > **24. September 2009:** Vorstand macht von Ermächtigung der Hauptversammlung Gebrauch und kündigt Aktienrückkaufprogramm an
- > **Dauer:** 25. September 2009 bis 29. Januar 2010
- > **Umfang:** bis zu 100.000 Aktien bzw. rund 1% des Grundkapitals
- > **Ziel:** Aufbau einer Akquisitionswährung für die Finanzierung des weiteren Wachstums (z.B. Unternehmenszusammenschlüsse, Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften, Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien)
- > **Erwerb** ausschließlich über Börsenhandel
- > **Konditionen:** max. 10% über bzw. unter durchschnittlichem Kurs der vorangegangenen zehn Handelstage; voraussichtliche Überschreitung des Schwellenwerts von 25% des durchschnittlichen täglichen Handelsumsatzes aufgrund eingeschränkter Liquidität; max. 50% des durchschnittlichen Umsatzes an der jeweiligen Börse
- > **Unabhängige Durchführung** durch eine Bank unter Beachtung der üblichen Marktpraxis



7. Zusammenfassung

- > Stark diversifiziertes Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien, insbesondere in mittelgroßen Städten und Regionalzentren
- > Neue Assetklasse: Fair Value ist der erste (und bislang einzige) "Upstream-REIT" in Deutschland
- > Gutes Timing für die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen – für das Unternehmen und für die Aktionäre
- > Erfahrenes Management und kosteneffiziente Organisationsstrukturen





fair value
REIT

Rolling Up German Real Estate

Deutsches Eigenkapitalforum

Frankfurt / Main

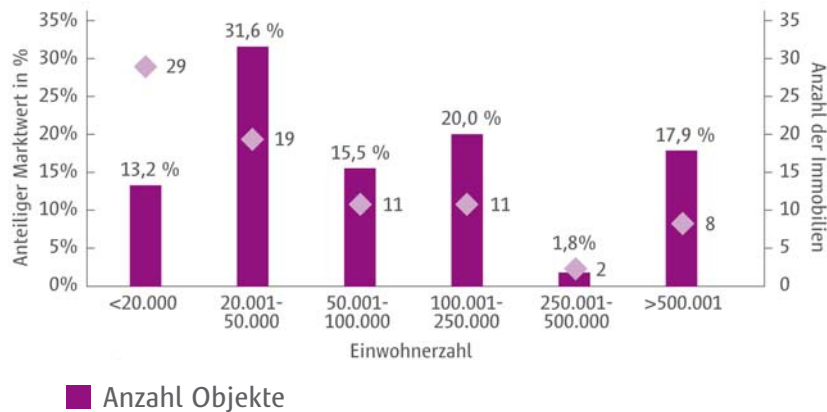
Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

9. November 2009

Anhang – Marktentwicklung

OBJEKTE / MARKTWERTE NACH STÄDTECLUSTERN*



VERÄNDERUNG NACH STÄDTECLUSTERN*



*zum 31. Dezember 2008 unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

- > Objektverteilung nach Städtegrößen Spiegelbild der Investitionsstrategie
- > Schwerpunkte: mittelgroße Städte und Regionalzentren aufgrund geringerer Volatilität
- > Fair Value-anteiliger Marktwert des Portfolios zum 31. Dez. 2009 von **244,6 Mio. €**
- > Bewertungsverlust 2008 im Saldo von 17,5 Mio. € (Rückgang von **6,4%** bezogen auf Vorjahreswert)
- > Hintergrund: erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen
- > Marktwerte in Sekundärstandorten vergleichsweise stabil

Anhang – Management

Vorstand



Frank Schaich
CEO

Frank Schaich

- 27 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)
- Vorstand der Fair Value seit dem 17. September 2007



Langjährige, internationale Branchen-
erfahrung in allen Bereichen der
Immobilienwirtschaft

Anhang – Stammdaten der Aktie

Stammdaten im Überblick

Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (Stückaktien)	9.406.882
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief Q1-Q3 2009	5,30 € / 3,00 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2009	43,7 Mio. €
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA OTC: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	DZ Bank
Indizes	DAXsubsector Real Estate-Index DAXsubsector All Real Estate-Index RX REIT-Index

Anhang – Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur



Free Float	42,28 %	
H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG	8,13 %	} 30,45 %
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 Holding AG	9,39 %	} 18,07 %
IC Immobilien Service GmbH	6,34 %	
IC Fonds GmbH	2,34 %	
IFB Beteiligungen AG i. L.	5,44 %	
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %	

Anhang – Stichwort REIT

STICHPUNKT REIT

- > **Steuertransparent:** Keine Einkommensbesteuerung auf REIT-Ebene (GewSt, KSt), sondern ausschließlich beim Aktionär
- > **REIT-Portfolio** kann inländische und ausländische Immobilien umfassen (Ausnahme: Wohnimmobilien, die vor dem 1. Januar 2007 errichtet wurden)
- > Unbewegliches Vermögen (Buchwert der Immobilien und Beteiligungen) muss mit **45%** Eigenkapital unterlegt sein
- > Mind. **90%** der Jahresüberschüsse (HGB) müssen ausgeschüttet werden
- > **Exit Tax:** steuerprivilegierter Einkauf von Gewerbeimmobilien bis zum 31. Dezember 2009, nur 50% der Buchgewinne müssen durch Veräußerer versteuert werden

