

fair value  
REIT

# Rolling Up German Real Estate

Initiative Immobilien-Aktie

9. Fachkonferenz

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
20. Oktober 2009

# Agenda

1. Fair Value – ein Überblick
2. Strategie
3. Das Immobilienportfolio
4. Finanzkennzahlen H1/2009
5. Ausblick 2009/2010
6. Die Aktie der Fair Value
7. Zusammenfassung

Anhang

# 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
- > **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**



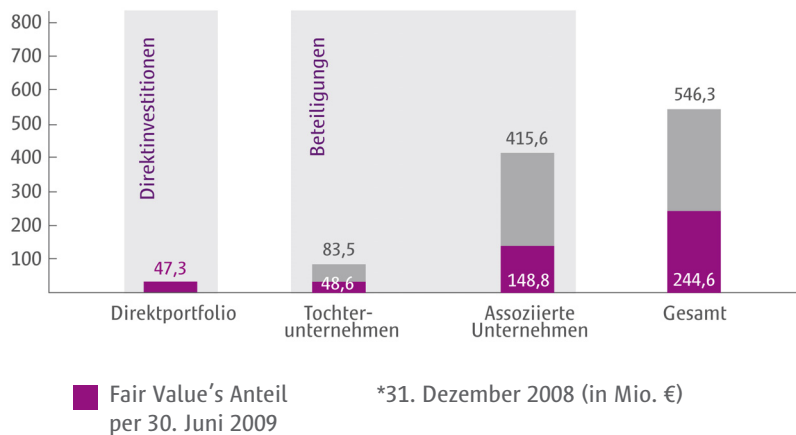
**Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen**



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

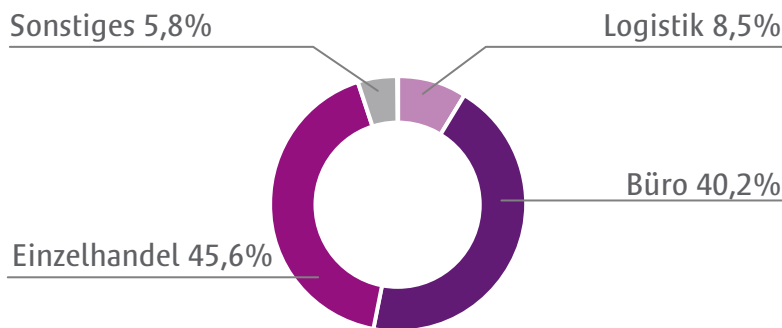
# 3. Das Immobilienportfolio

## PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE\*



- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert (12/2008) des Gesamt-Portfolios: **546,3 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **244,6 Mio. €**
- > 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **456.606 m<sup>2</sup>**
- > Fonds Portfolio: Beteiligungen an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **413.658 m<sup>2</sup>**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche: **42.948 m<sup>2</sup>**)
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

## PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN\*

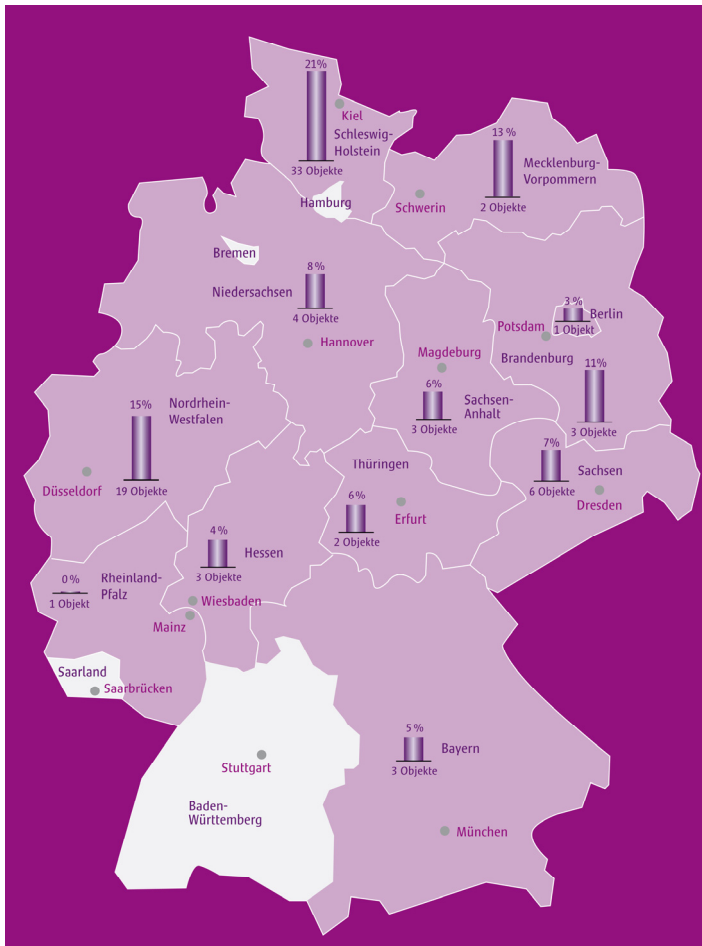


**Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

\*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

# 3. Das Immobilienportfolio

## REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG



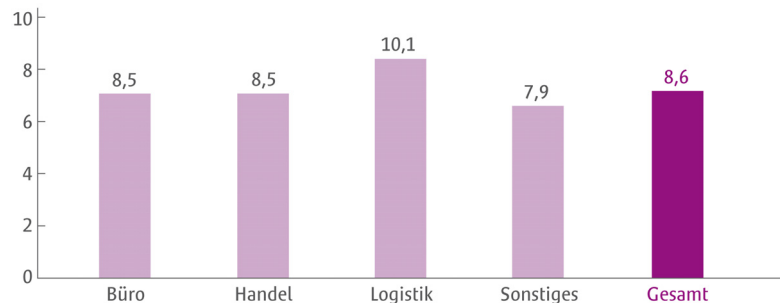
- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > **80%** der Marktwerte per 12/2008 und **56%** der Vertragsmieten per 12/2008 in Städten < 250.000 EW
- > Vorteil: vergleichsweise niedrige Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung



**Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

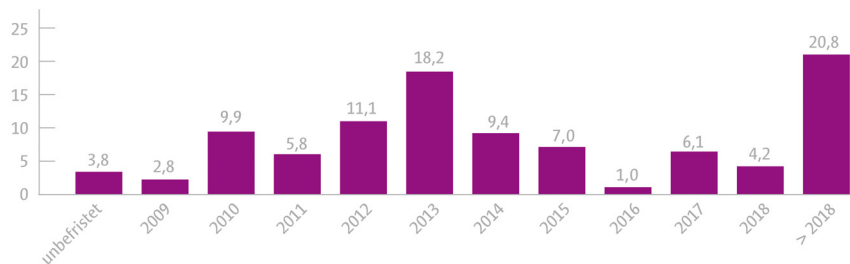
# 3. Das Immobilienportfolio

## POTENZIALMIETRENDITE IN %\*



\*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 30. Juni 2009

## RESTLAUFZEITEN IN %\*



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

- > **21,0 Mio. €** Fair Value-anteilige Potenzialmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,6%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,5 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **95,0%** (der Potenzialmiete) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Erstes Halbjahr 2009: Vermietungserfolge durch Neu- und Anschlussvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen
- > Im laufenden Geschäftsjahr nur noch **2,8%** der Vertragsmiete von 20 Mio. € zur Verhandlung anstehend (Jahresbeginn: **6,8%**)



**Attraktive, kalkulierbare Mieterträge**

# 4. Finanzkennzahlen H1/2009

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

T€	Erstes Halbjahr	
	2009	2008
<b>Mieterträge</b>	<b>5.134</b>	<b>6.126</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	545	596
Erbbauzinsen	(118)	(117)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(1.601)	(1.282)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>3.960</b>	<b>5.323</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.283)	(1.470)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	(52)	70
Bewertungsergebnis	(94)	(2.459)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.635</b>	<b>1.464</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>1.659</b>	<b>1.547</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(525)	(949)
Nettozinsaufwand	(2.103)	(1.273)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(2.615)</b>	<b>(2.222)</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.679</b>	<b>789</b>
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,18</b>	<b>0,08</b>

- > Mieterträge aus Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen in Höhe von **5,1 Mio. €**
- > Rückgang zum Vorjahr bedingt durch Aufhebung GMV in Tochterunternehmen IC 07 gegen Erhalt einer Abstandszahlung
- > Gestiegene immobilienbezogene Aufwendungen aufgrund höherer Energiekosten und Grundsteuern
- > Nettovermietungsergebnis bei **4,0 Mio. €**
- > Allgemeine Verwaltungskosten um **13%** reduziert
- > Bewertungsergebnis im Vorjahr geprägt durch Marktbewertung zur Jahresmitte
- > Beteiligungsergebnis entspricht den Erträgen aus Minderheitsbeteiligungen
- > Nettozinsaufwand im Vorjahr durch Sonderertrag von 1,5 Mio. € geprägt
- > Konzernergebnis auf **1,7 Mio. €** gesteigert



# 4. Finanzkennzahlen H1/2009

## ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)

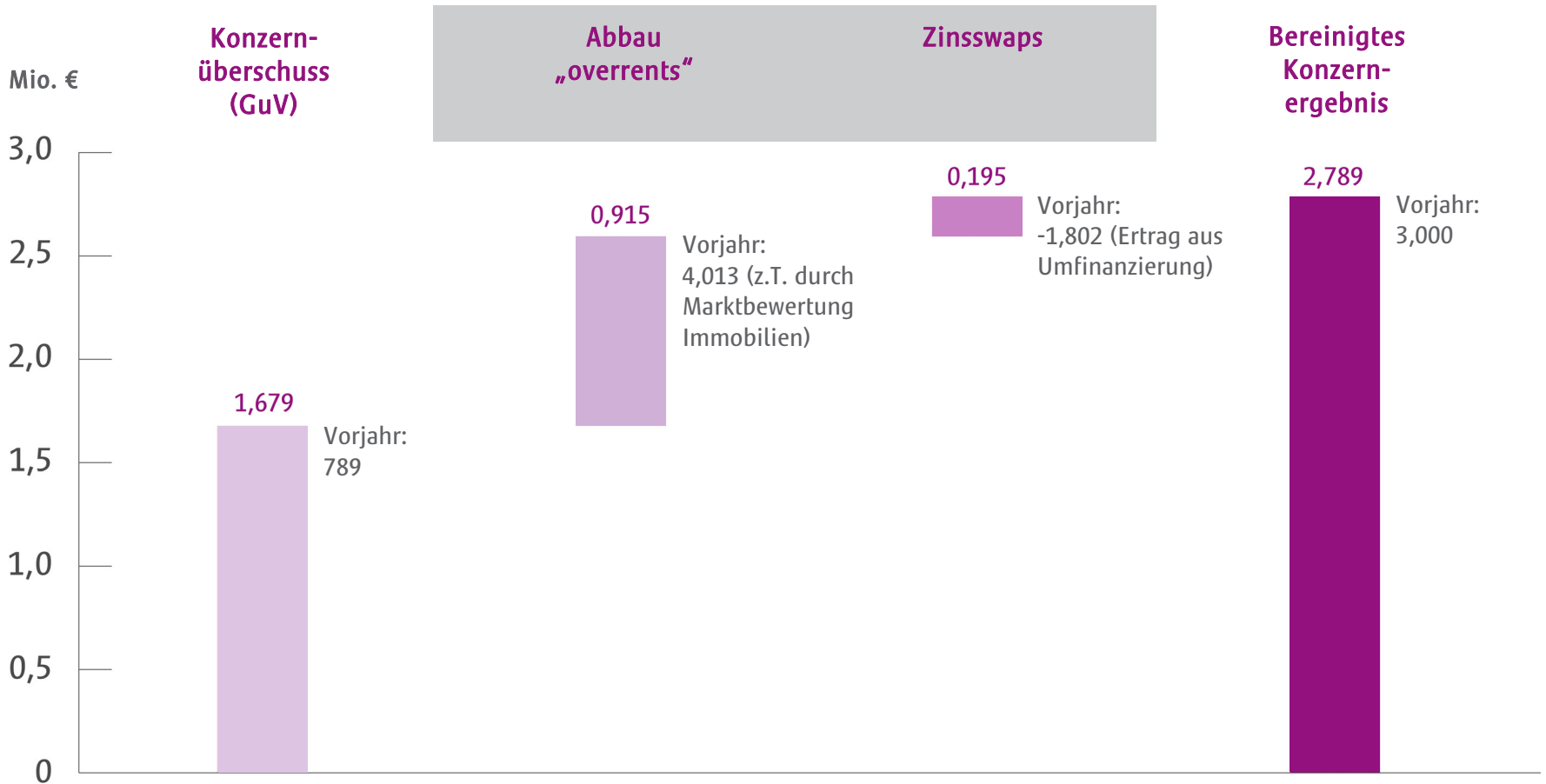
T€	Erstes Halbjahr	
	2009	2008
<b>Mieterträge</b>	<b>18.026</b>	<b>17.900</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.809	1.853
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(3.608)	(3.945)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>16.227</b>	<b>15.808</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(918)	(871)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(47)	(14)
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(2.481)	(6.315)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>12.875</b>	<b>9.882</b>
sonstige Zinsaufwendungen	(7.591)	(7.602)
Erfolgswirksame Bewertung Zinsswaps	(690)	2.820
<b>Nettozinsaufwand</b>	<b>(8.281)</b>	<b>(4.782)</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.594</b>	<b>5.787</b>
<b>Anteil Fair Value nach Konsolidierung</b>	<b>1.659</b>	<b>1.547</b>

- > Im Vorjahresvergleich Mieterträge bei Assoziierten Unternehmen auf **18,0 Mio. €** gesteigert
- > Nettovermietungsergebnis verbessert auf 16,2 Mio. €
- > Bewertungsergebnis im Vorjahr geprägt durch Marktbewertung zur Jahresmitte
- > Betriebsergebnis um rund 3,0 Mio. € erhöht
- > Nettozinsaufwand im Vorjahr primär bedingt durch Ertrag aus Swap-Bewertung
- > Jahresüberschuss von 4,6 Mio. € erzielt
- > Nach Berücksichtigung von Fair Value's Beteiligungsquoten an den jeweiligen Fonds wurde ein Gewinn in Höhe von **1,7 Mio. €** im Beteiligungsergebnis des Konzerns verbucht
- > Steigerung um **7,2%** im Vergleich zum Vorjahr

# 4. Finanzkennzahlen H1/2009

## BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS

### Bereinigung von Sondereffekten



> Bereinigtes Konzernergebnis von **2,8 Mio. €** über Planwert

# 4. Finanzkennzahlen H1/2009

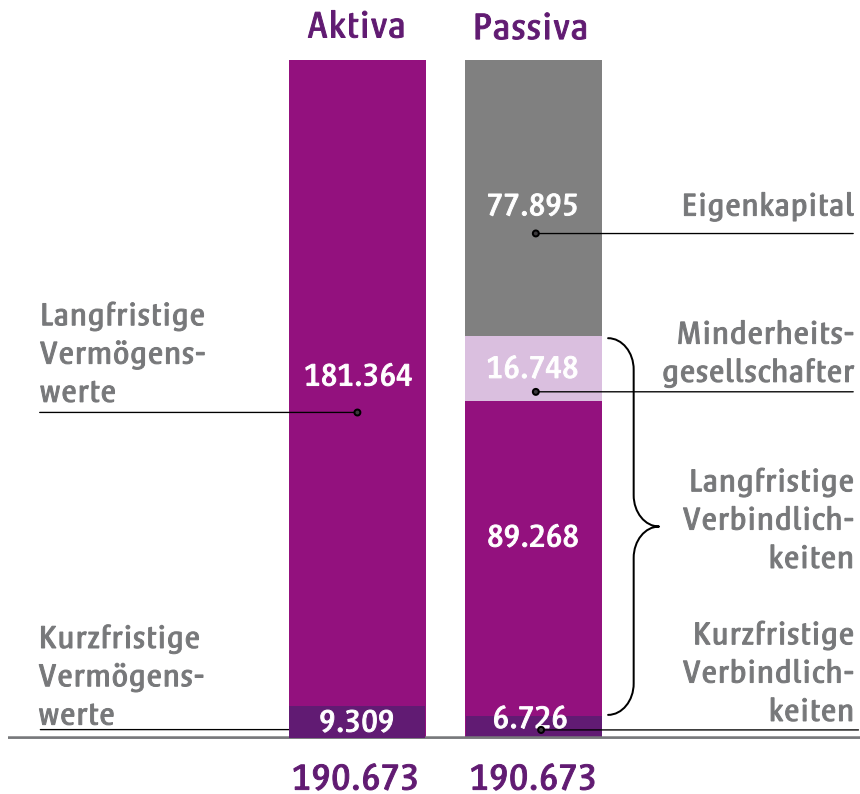
## FUNDS FROM OPERATIONS

T€	Erstes Halbjahr	
	2009	2008
<b>Konzernüberschuss (Wirtschaftliches Ergebnis)</b>	<b>1.679</b>	<b>789</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	5
Bewertungsergebnis	94	2459
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	(1.659)	(1.547)
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	1.637	738
Ertrag aus günstigem Unternehmenserwerb	(13)	0
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	525	949
Ertrag aus Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten	0	(1.469)
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(217)	(343)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	21	(286)
<b>Funds from operations</b>	<b>2.072</b>	<b>1.297</b>
<b>FFO je Aktie in €</b>	<b>0,22</b>	<b>0,14</b>

- > Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen (1,7 Mio. €) keine Cash-Position
- > Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen von 1,6 Mio. € (operatives Ergebnis der Minderheitsbeteiligungen)
- > Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern belief sich auf rund 0,5 Mio. €
- > Im Ergebnis erzielte der Fair Value Konzern Funds from Operations (FFO) in Höhe von **2,1 Mio. €** im ersten Halbjahr 2009
- > **FFO je Aktie von 0,22 €** zeigt Ertragsstärke der Fair Value REIT-AG

# 4. Finanzkennzahlen H1/2009

## KONZERNBILANZ



- > Bilanzsumme beträgt **190,7 Mio. €**  
(31. Dezember 2008: 198,2 Mio. €)
- > **95%** der Aktiva sind langfristige Vermögensgegenstände; davon entfallen **72%** 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 106,0 Mio. €
- > Zum Bilanzstichtag Finanzverbindlichkeiten auf **89,5 Mio. €** reduziert
- > Davon 94% langfristig und 6 % innerhalb eines Jahres fällig
- > Net Asset Value (NAV) je Aktie zum 30. Juni 2009 auf **8,28 €** gesteigert (31. Dezember 2008: 8,16 €)
- > Liquide Mittel bei 7,7 Mio. €

# 5. Ausblick 2009/2010

## PERSPEKTIVEN UND CHANCEN

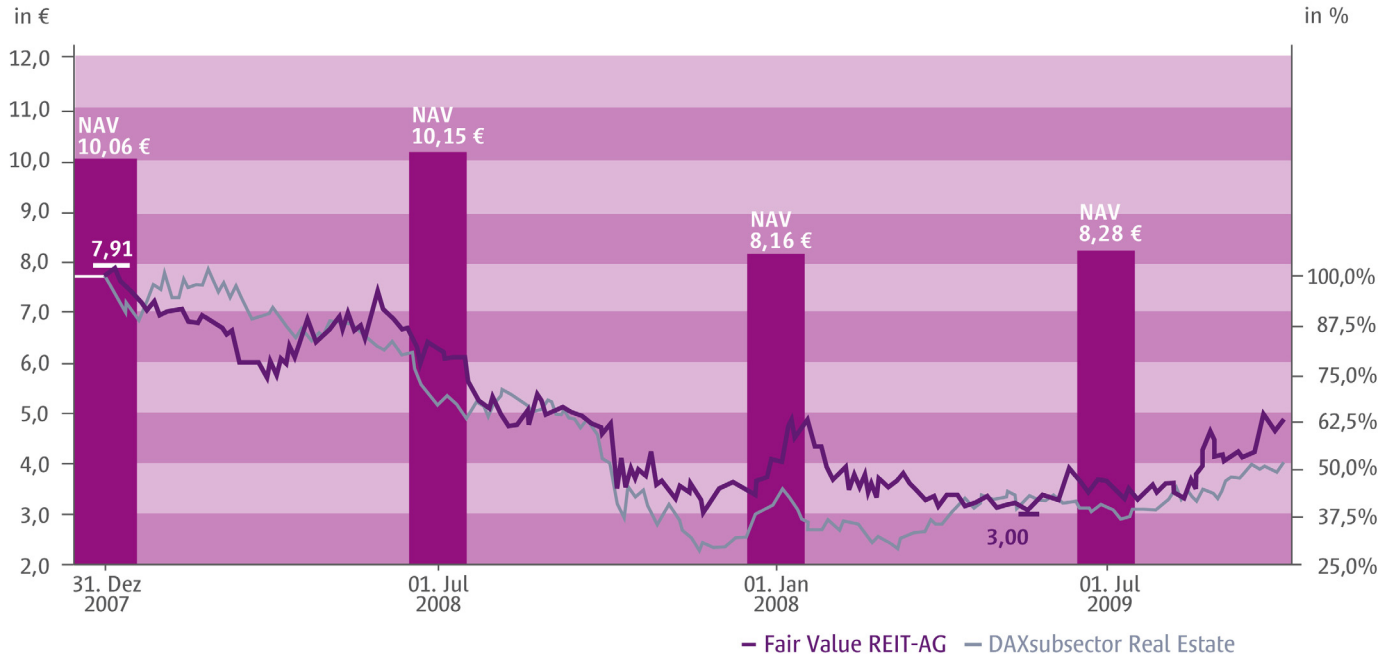
- > Hoher Vermietungsstand und lange Vertragslaufzeiten
- > Solide Ausstattung mit Eigenkapital und liquiden Mitteln
- > Langfristig gesichertes Fremdkapital
- > Stabile Basis für weiteres Wachstum
- > Weitere Kostenreduktion (u. a. Personalkosten, Dienstleister) zur Herstellung einer nachhaltigen Dividendenfähigkeit
- > Zukünftiger Investitionsschwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien bei Steigerung des Anteils der Direktinvestitionen von derzeit rund **25%** auf **50%**
- > Prognose 2009: **2,7 - 3,0 Mio. €** Konzernjahresüberschuss (IFRS) (bei antizipierter Wertminderung des Bestandsportfolios von **1,5 Mio. €** wegen Overrents)
- > Für 2010 sehen Planungen Konzernjahresüberschuss von **3,2 - 4,0 Mio. €** (IFRS) vor (bei antizipierter Wertminderung des Bestandsportfolios von **1,6 Mio. €** wegen Overrents)



# 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 21 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

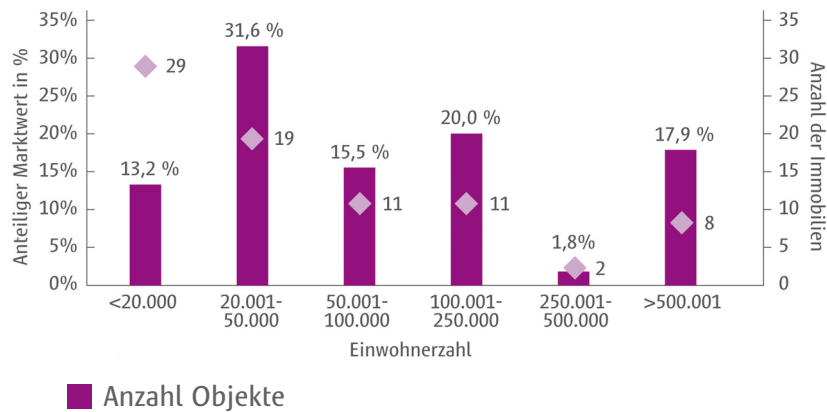
- > Stark diversifiziertes Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien, insbesondere in mittelgroßen Städten und Regionalzentren
- > Neue Assetklasse: Fair Value ist der erste (und bislang einzige) "Upstream-REIT" in Deutschland
- > Gutes Timing für die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen – für das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





# 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 30. Juni 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)
- Vorstandsvorsitzender der Fair Value seit dem 17. September 2007

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

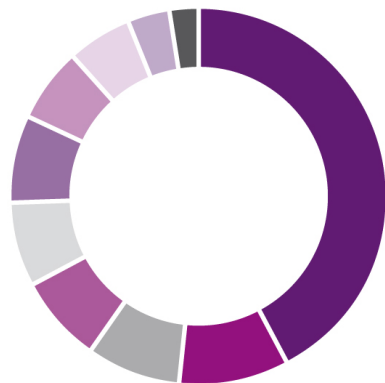
# Anhang – Stammdaten der Aktie

## Stammdaten im Überblick

Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
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 Q1-Q3 2009	4,98 € / 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 %
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 i. L.	5,44 %
Bayerische Beamten Lebensversicherung a.G.	3,76 %
IC Fonds GmbH	2,34 %

# 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

