

fair value
REIT

Rolling Up German Real Estate

5. DVFA Immobilien-Konferenz
Frankfurt / Main

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
23. Februar 2010

Agenda

1. Fair Value – ein Überblick
2. Strategie
3. Das Immobilienportfolio
4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009
5. Ausblick 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 von Rechnungswesen und Property Management



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



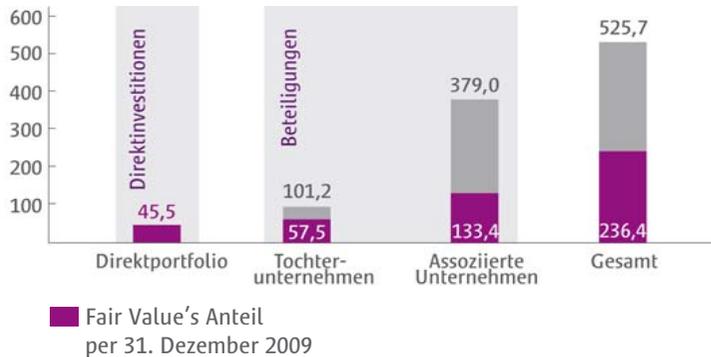
Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen



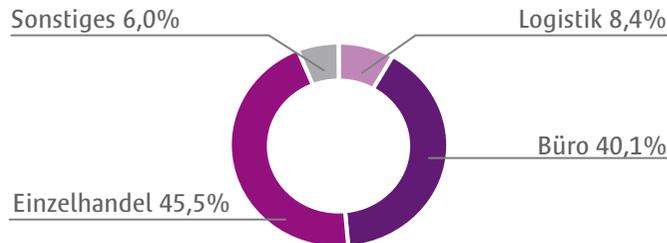
Zielportfolio: Büro rund 50% der Mieteinnahmen, jeweils rund 25% Logistik und Einzelhandel

3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



PORTFOLIO AUFTeilUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **525,7 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **236,4 Mio. €**
- > 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **458.777 m²**
- > Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **415.829 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

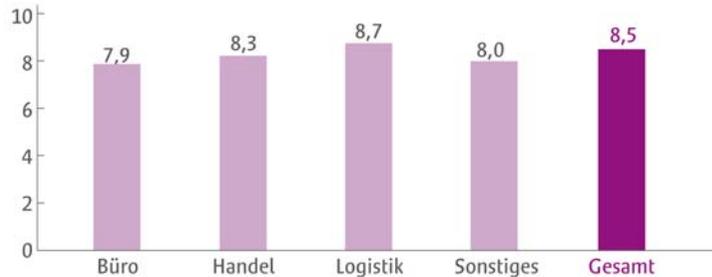


- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise niedrige Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung
- > Bewertungsverlust 2009 Fair Value-anteilig von 3,3% nach 6,4% im Vorjahr

Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

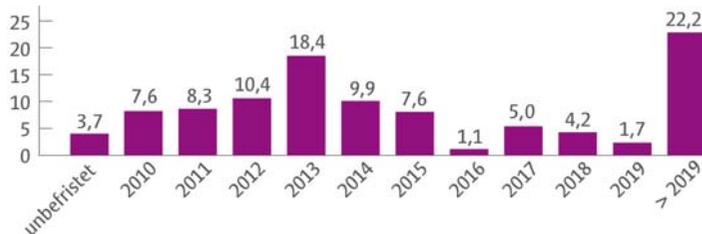
3. Das Immobilienportfolio

VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2009

RESTLAUFZEITEN IN %*



*Bezogen auf die Vertragsmiete per 31. Dezember 2009 (Fair Value-anteilig)

- > **20,0 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,5%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,3 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **95,5%** (der Potenzialmiete von **20,9 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Im laufenden Geschäftsjahr **7,6%** der Vertragsmiete von 20 Mio. € zur Anschlussvermietung anstehend



Attraktive, kalkulierbare Mieterträge

3. Das Immobilienportfolio

MIETERSTRUKTUR*

	31.12.2009
Sparkasse Südholstein	14,1%
Edeka Konzern	9,7%
Metro Group	9,6%
Kaufland Gruppe	5,5%
BBV Holding AG	5,5%
Schweizerhof Hotel	4,5%
ABB Grundbesitz GmbH	2,9%
HPI Germany	2,9%
REWE Group	2,6%
comdirect bank AG	2,5%
Sonstige	40,2%
Summe	100,0%

- > Mieterstruktur von hoher Bonität gekennzeichnet
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von lediglich 14,1% der Vertragsmiete
- > Stabile Einzelhandelskonzerne wie Edeka, Metro, Kaufland und REWE stehen für insgesamt 27,4% der Vertragsmiete
- > 40,2 % der Vertragsmiete entfallen auf Vielzahl kleinerer Geschäftspartner

* in % der anteiligen Vertragsmiete



Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

3. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: HOTEL DRESDEN (IC 15)



Proaktives Asset Management

- > Absehbare Schwierigkeiten in künftiger Mietsituation bei Bestandsmieter
- > September 2009: Vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages (8 Jahre vor Ablauf) gegen Abstandszahlung 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

Erhöhung des Marktwertes um 4,2%

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009



- > Bereinigtes Konzernergebnis über Prognose
- > Marktbewertungen der Immobilien und Finanzverbindlichkeiten bewirken Konzernverlust
- > Verbindlichkeiten reduziert
- > Finanzierungsstruktur verbessert

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

T€	2009	2008
Mieterträge	10.460	12.392
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.737	1.534
Erbbauszinsen	(232)	(231)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(3.437)	(2.912)
Nettovermietungsergebnis	8.528	10.783
Allgemeine Verwaltungskosten	(2.617)	(3.797)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	(268)	(351)
Ergebnis aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	0	1.345
Bewertungsergebnis	(6.370)	(9.734)
Betriebsergebnis	(727)	(1.754)
Beteiligungsergebnis	71	(7.075)
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	945	435
Nettozinsaufwand	(4.525)	(4.907)
Finanzergebnis	(3.580)	(4.472)
Konzernergebnis	(4.236)	(13.301)
Ergebnis je Aktie (€)	(0,45)	(1,41)

- > Rückgang der Mieterträge gegenüber Vorjahr aufgrund Auflösung eines Generalmietvertrages (in Q4/08) in Tochtergesellschaft IC 07 gegen Erhalt einer Abstandszahlung sowie durch Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf
- > Anstieg der immobilienbezogenen betrieblichen Aufwendungen wegen erhöhter Heizkosten (witterungsbedingt)
- > Nettozinsaufwand im Vorjahr durch Sonderertrag von 1,5 Mio. € geprägt
- > Konzernergebnis durch reduzierten Bewertungsverlust im Konzern und bei den Assoziierten Unternehmen im Jahresvergleich um **9 Mio. €** verbessert

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)

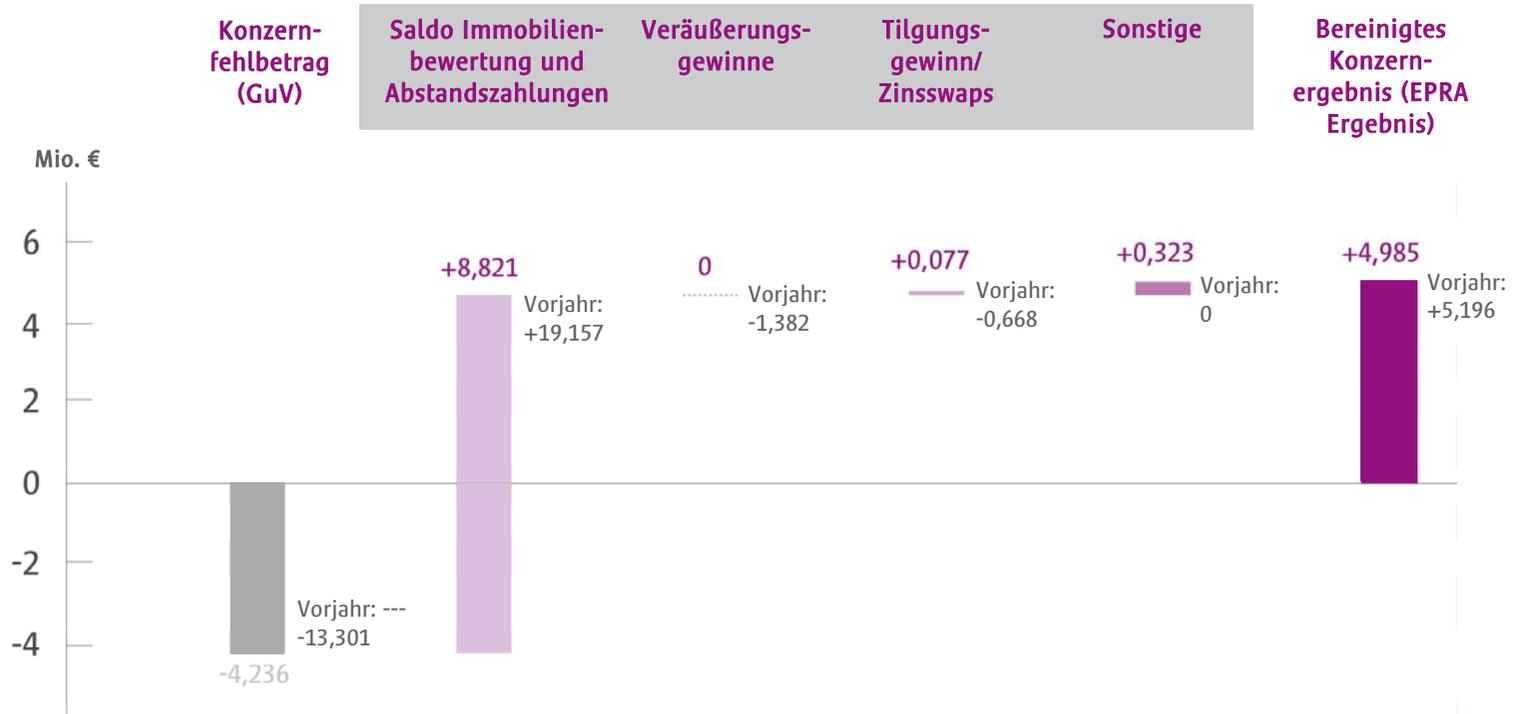
T€	2009	2008
Mieterträge	35.791	35.766
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.065	4.007
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(7.945)	(7.532)
Nettovermietungsergebnis	31.911	32.241
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.835)	(1.818)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(9)	(539)
Gewinn aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	0	241
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(15.507)	(31.356)
Betriebsergebnis	14.560	(1.231)
Finanzergebnis	(14.966)	(19.406)
Jahresüberschuss	(406)	(20.637)
Anteil Fair Value nach Konsolidierung	71	(7.075)

- > Nettovermietungsergebnis und allgemeine Verwaltungskosten nahezu unverändert
- > Bewertungsverlust halbiert
- > Betriebsergebnis daher um **15,8 Mio. €** im Jahresvergleich verbessert
- > Steigerung des Fair Value-anteiligen Jahresüberschusses um **7,1 Mio. €** im Vergleich zum Vorjahr

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 5 MIO. € ÜBER PROGNOSE (4,5-4,8 MIO. € FÜR GJ 2009)

Bereinigung von Sondereffekten



4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009

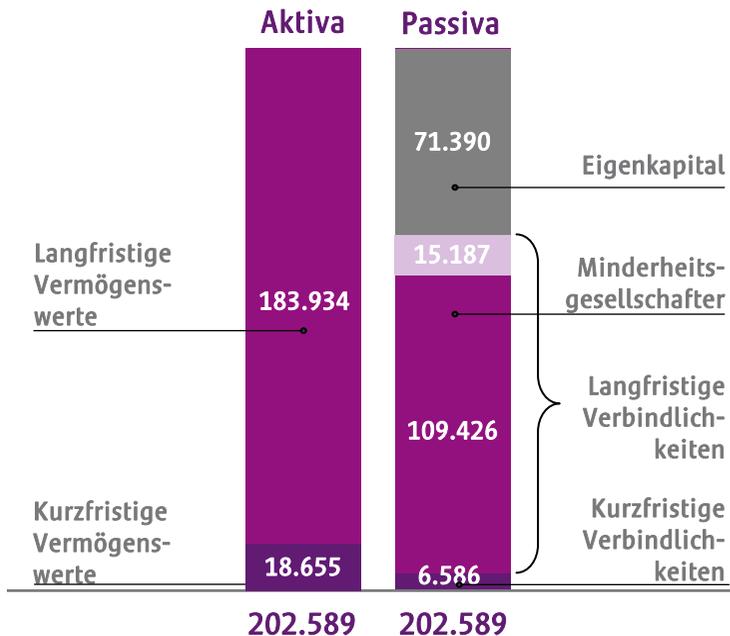
FUNDS FROM OPERATIONS

T€	2009	2008
Konzernfehlbetrag (Wirtschaftliches Ergebnis)	(4.236)	(13.301)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	26	11
Erträge aus dem Abgang als Finanzinvestiton gehaltener Immobilien	0	(1.345)
Bewertungsverlust	6.370	9.734
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	(71)	7.075
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	1.891	2.519
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(945)	(435)
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	(397)	(1.256)
Ertrag aus der Umstrukturierung von Finanzverbindlichkeiten	0	(1.469)
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	108	88
Mit erhaltener Abstandszahlung zusammenhängende Ausgaben	0	(1.880)
Funds from operations	2.726	3.501
FFO je Aktie in €	0,29	0,37

- > „Funds from Operations“ (FFO) wird abgeleitet aus Konzern-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 begründet durch Abverkauf von Immobilien sowie durch reduzierte Mieterträge nach vorzeitiger Auflösung eines Generalmietvertrages gegen Erhalt einer Abstandszahlung in Q4/2008
- > **FFO-Rendite von 6,4%** bei Kurs von 4,5 € je Aktie zeigt Ertragsstärke der Fair Value REIT-AG

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2009

KONZERNBILANZ*



- > Bilanzsumme **202,6 Mio. €** erhöht durch Erstkonsolidierung eines bisher at equity bilanzierten Unternehmens (31. Dez. 2008: 198,2 Mio. €)
- > **91%** der Aktiva sind langfristige Vermögensgegenstände; davon entfallen **75%** auf Immobilienvermögen und **25%** auf "at equity"- bewertete Beteiligungen (assoziierte Unternehmen)
- > EK-Quote nach §15 REIT-G bei **45,1%**
- > Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Anteile von Minderheitsgesellschaftern) von 124,6 Mio. €
- > Finanzverbindlichkeiten von **108,5 Mio. € zu** 96% langfristige und 4 % innerhalb eines Jahres fällig
- > Liquide Mittel bei **8,5 Mio. €**
- > Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **7,65 €** (31. Dez. 2008: 8,16 €)
- > EPRA-NAV bei **8,15 €** (31. Dez. 2008: 8,61 €)

* In T€

5. Ausblick 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
- > Fundament gelegt für Dividendenzahlungen für Geschäftsjahr 2010 und Folgejahre
- > Zukünftiger Investitionsschwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien bei Steigerung des Anteils der Direktinvestitionen von derzeit rund **25%** auf **50%**



6. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS

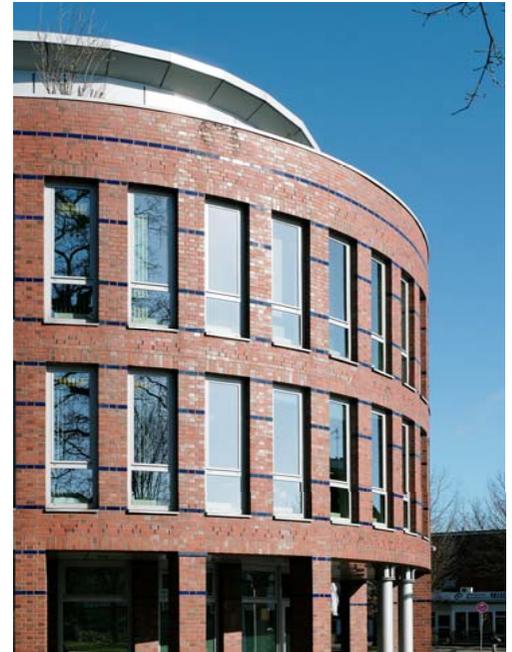
Aktienkurs

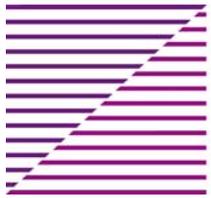


Vergleich der Fair Value REIT-AG mit dem DAXsubsector Real Estate-Index (ISIN DE0007203820, WKN 720382, I2VB), derzeit bestehend aus 19 Werten einschließlich der Fair Value REIT-AG (Quelle: Deutsche Börse AG).

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

5. DVFA Immobilien-Konferenz
Frankfurt / Main

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
23. Februar 2010

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 2009	5,30 € / 3,00 €
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2009	43,3 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	41,42 %	
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 %	
Eigene Aktien	0,86 %	

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

