



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**



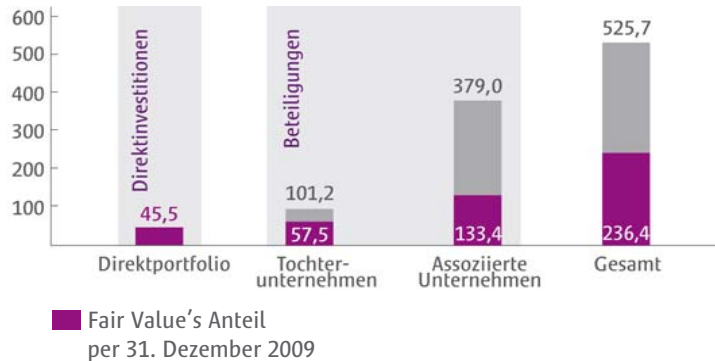
**Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen**



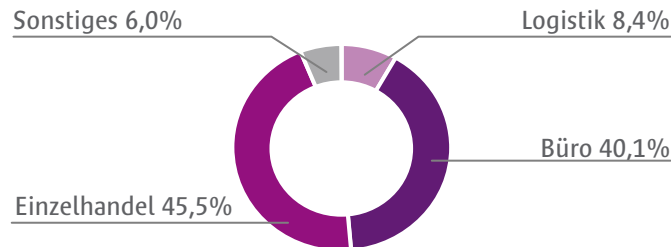
**Zielportfolio: Büro rund 50% der Mieteinnahmen, jeweils rund 25% Logistik und Einzelhandel**

# 3. Das Immobilienportfolio

## PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE\*



## PORTFOLIO AUFTeilUNG NACH SEKTOREN\*



\*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

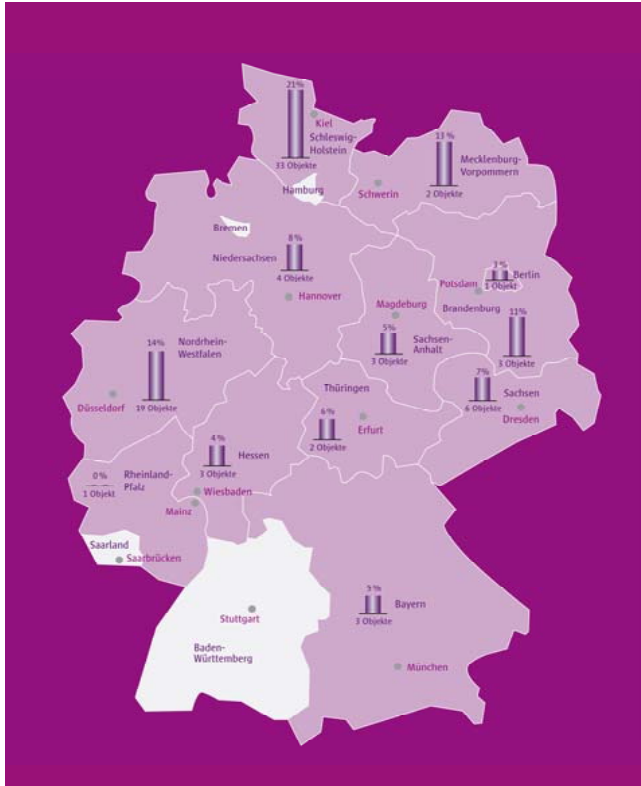
- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **525,7 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **236,4 Mio. €**
- > 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **458.777 m<sup>2</sup>**
- > Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **415.829 m<sup>2</sup>**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche: **42.948 m<sup>2</sup>**)
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten



**Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

# 3. Das Immobilienportfolio

## REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG

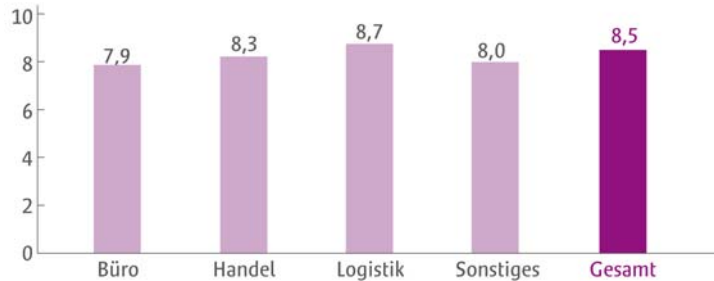


- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise niedrige Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung
- > Bewertungsverlust 2009 Fair Value-anteilig von 3,3% nach 6,4% im Vorjahr

**Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

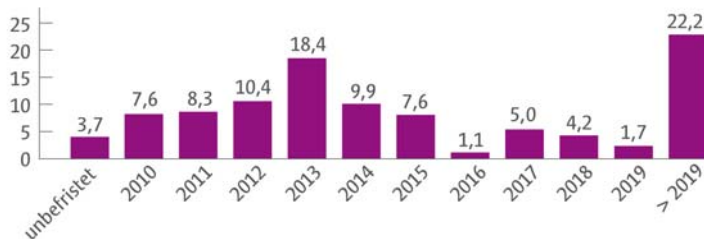
# 3. Das Immobilienportfolio

## 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%
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>

- > 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
<b>Mieterträge</b>	<b>10.460</b>	<b>12.392</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.737	1.534
Erbbauszinsen	(232)	(231)
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(3.437)	(2.912)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>8.528</b>	<b>10.783</b>
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)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>(727)</b>	<b>(1.754)</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>71</b>	<b>(7.075)</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	945	435
Nettozinsaufwand	(4.525)	(4.907)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(3.580)</b>	<b>(4.472)</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>(4.236)</b>	<b>(13.301)</b>
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>(0,45)</b>	<b>(1,41)</b>

- > 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)

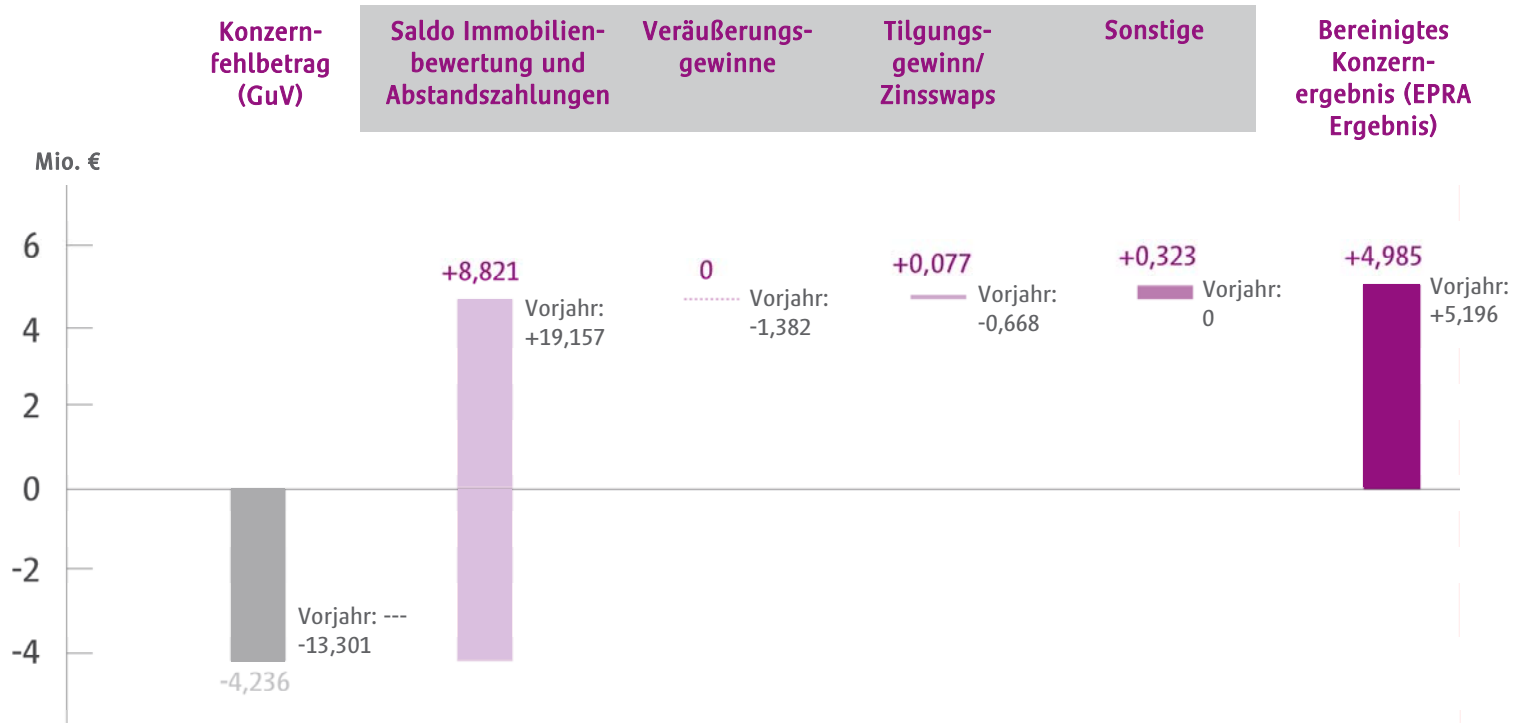
T€	2009	2008
<b>Mieterträge</b>	<b>35.791</b>	<b>35.766</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.065	4.007
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(7.945)	(7.532)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>31.911</b>	<b>32.241</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.835)	(1.818)
Sonstige betriebliche Aufwendungen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

- > 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

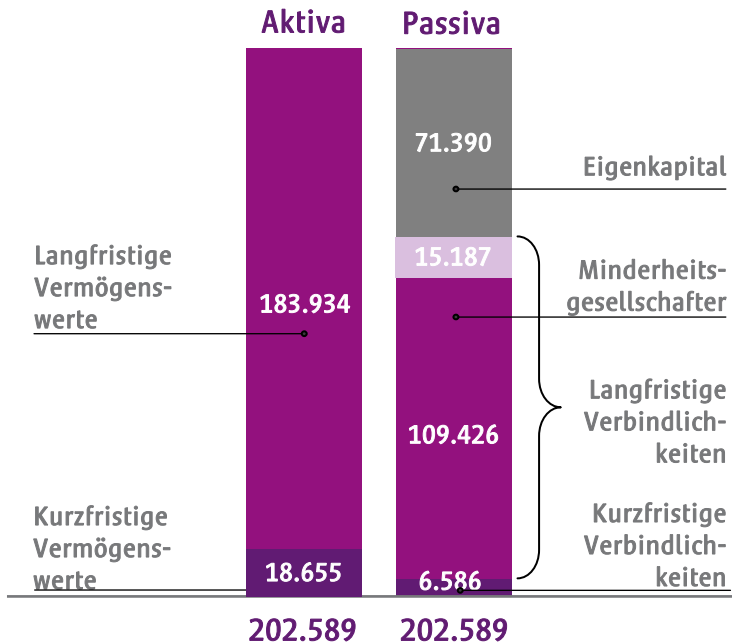
## FUNDS FROM OPERATIONS

T€	2009	2008
<b>Konzernfehlbetrag (Wirtschaftliches Ergebnis)</b>	<b>(4.236)</b>	<b>(13.301)</b>
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)
<b>Funds from operations</b>	<b>2.726</b>	<b>3.501</b>
<b>FFO je Aktie in €</b>	<b>0,29</b>	<b>0,37</b>

- > „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% langfristig 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%**

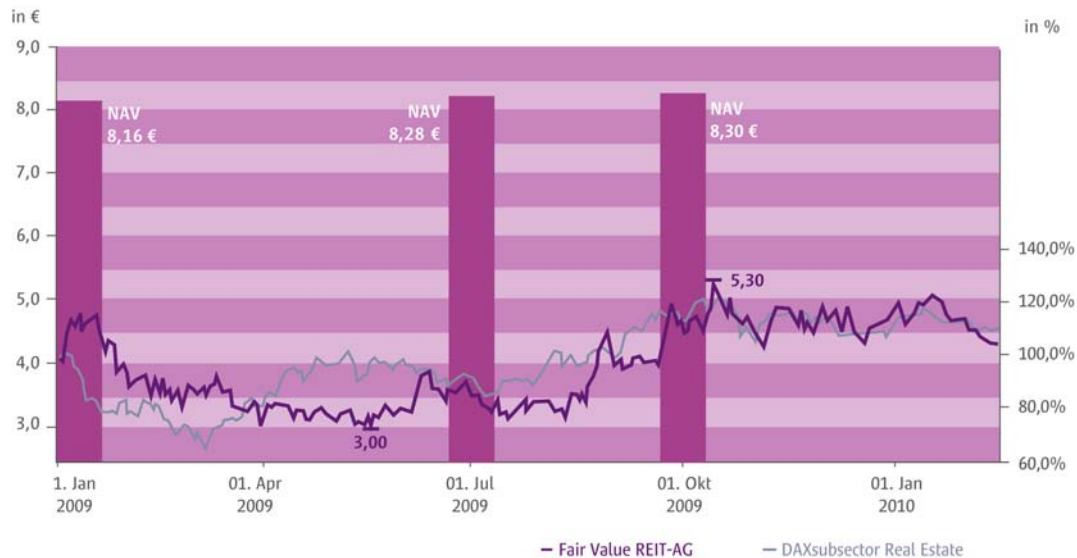




# 6. Die Aktie der Fair Value

## NAV vs. AKTIENKURS

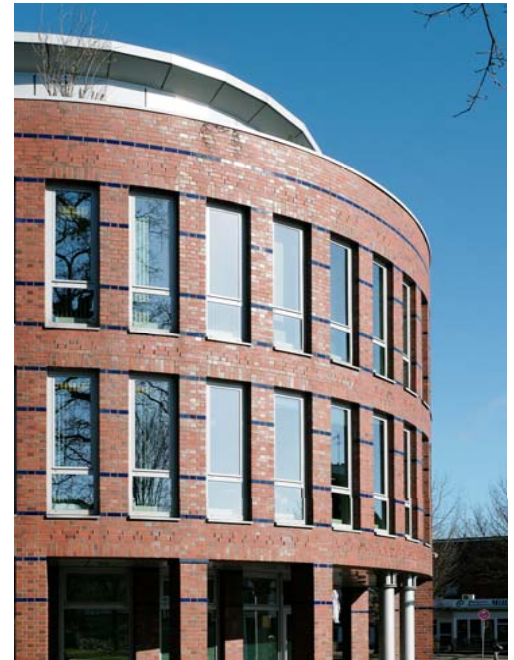
### Aktienkurs



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 Branchenerfahrung 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 %	
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

