

fair value
REIT

Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2010

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
22. November 2010

1. Fair Value im 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“**: Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds eröffnen einzigartigen Marktzugang zu einem wesentlichen Segment der indirekten Immobilienanlage
- > **Breit diversifiziertes Immobilienportfolio** in regionaler und sektoraler Hinsicht
- > **Internes Management mit schlanker Kostenstruktur** 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



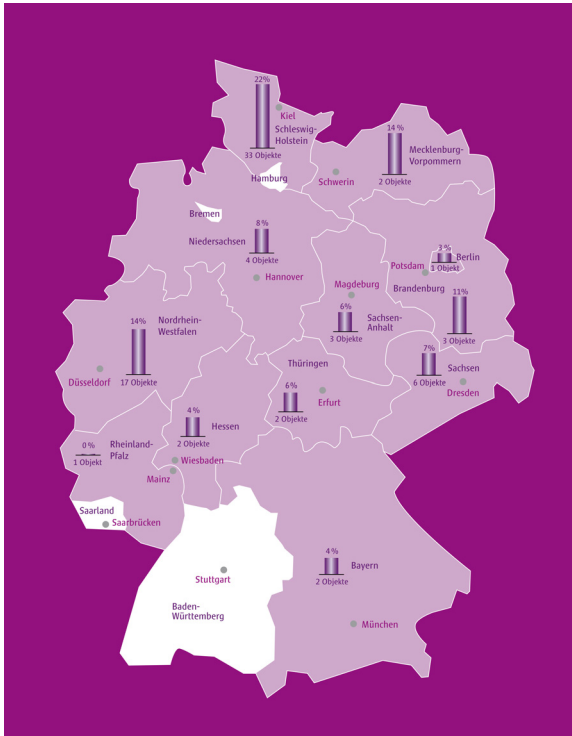
Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen



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

3. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG



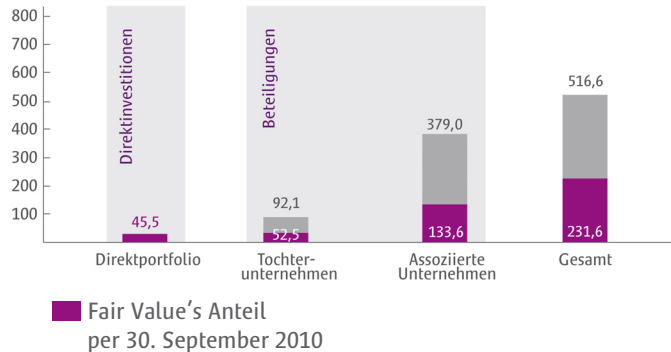
- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise geringe Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung



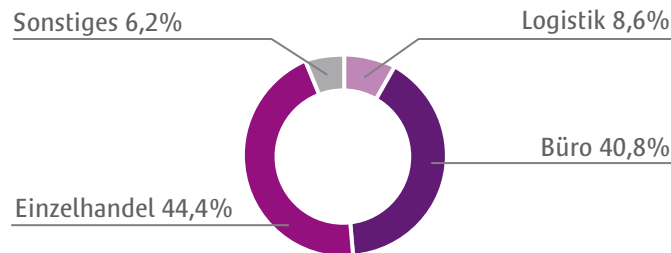
Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



PORTFOLIO AUFTeilUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

- > Direktinvestitionen und Beteiligungen
- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **516,6 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **231,6 Mio. €**
- > 76 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund **444.000 m²**
- > Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche rund: **401.000 m²**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche rund: **43.000 m²**)
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten



Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

3. Das Immobilienportfolio

MIETERSTRUKTUR*

	30.09.2010
Sparkasse Südholstein	14,9 %
Metro Group	10,1 %
Edeka Konzern	9,8 %
BBV Holding AG	5,8 %
Kaufland Gruppe	5,1 %
Schweizerhof Hotel	4,8 %
HPI Germany	3,1 %
ABB Grundbesitz GmbH	3,1 %
comdirect bank AG	2,3 %
REWE Group	2,0 %
Sonstige	39,0 %
Summe	100,0 %

* in % der anteiligen Vertragsmieten

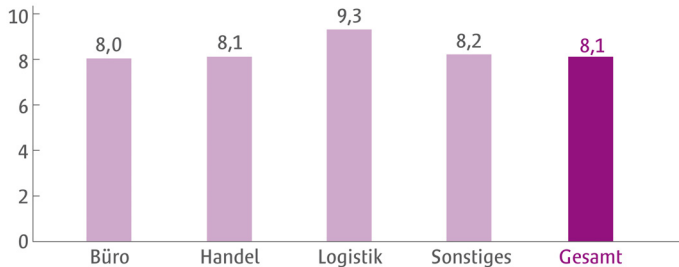
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von lediglich rund 15% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka, Kaufland und REWE stehen für insgesamt 27% der Vertragsmieten
- > 39% der Vertragsmieten entfallen auf Vielzahl kleinerer Geschäftspartner



Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

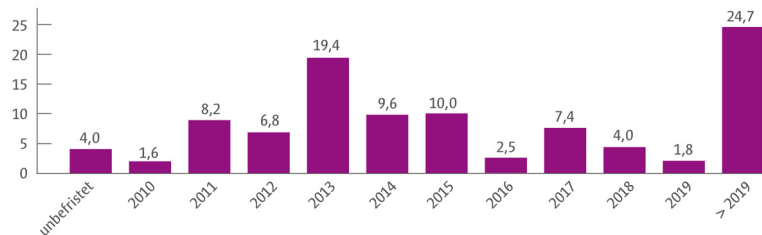
3. Das Immobilienportfolio

VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2009

RESTLAUFZEITEN IN %*



*Bezogen auf die Vertragsmiete per 30. September 2010 (Fair Value-anteilig)

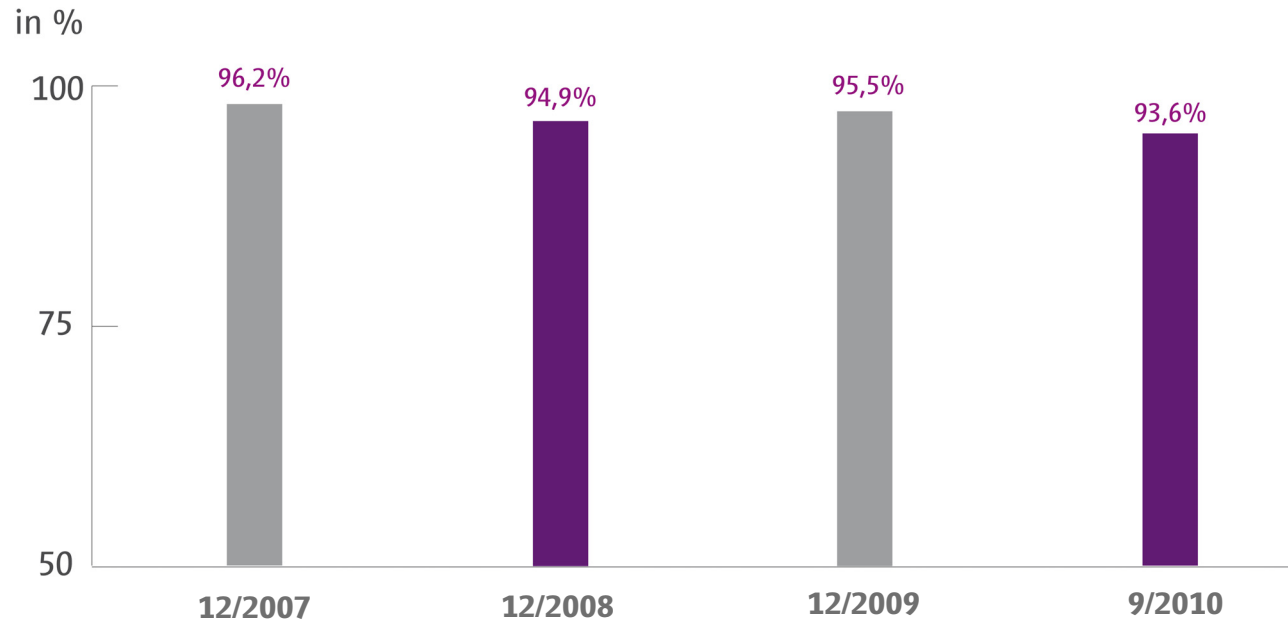
- > **18,9 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,1%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,3 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **93,6%** (der Potenzialmiete von **20,1 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > In den letzten 3 Monaten 2010 nur **1,6%** der anteiligen Vertragsmiete zur Anschlussvermietung anstehend



Stabile Mietertragsbasis

3. Das Immobilienportfolio

VERMIETUNGSSTAND (in % der anteiligen Potenzialmiete)



**Restlaufzeit
(in Jahren):**

6,3

6,9

6,3

6,3

4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010



- > IFRS – Konzernüberschuss **auf 4,1 Mio. € verbessert** (Vorjahr 2,4 Mio. €)
- > Reduzierte Bewertungsverluste auf Immobilien
- > Kostensenkungsprogramm zeigt Wirkung
- > **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 48,6% erhöht** (31. Dezember 2009: 45,5%)

4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

T€	9M 2010	9M 2009
Mieterträge	8.930	7.707
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.445	892
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen)	(3.303)	(2.547)
Nettovermietungsergebnis	7.072	6.052
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.567)	(2.115)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	(86)	53
Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien	(95)	0
Bewertungsergebnis	0	(114)
Betriebsergebnis	5.324	3.876
Beteiligungsergebnis	3.413	2.561
Nettozinsaufwand	(3.609)	(3.252)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	5.128	3.185
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(1.050)	(791)
Konzernüberschuß	4.080	2.394
Ergebnis je Aktie (€)	0,44	0,25

- > Steigerung des **Nettovermietungsergebnisses** um 17% durch erstmalige Einbeziehung des Tochterunternehmens IC 13.
- > Allgemeine Verwaltungskosten um **26% unter Vorjahr**
- > **Betriebsergebnis um 37% über Vorjahr**, „like-for-like“ ohne IC 13 und ohne Ergebnisanteile veräußerter Immobilien um **6% über Vorjahr**
- > **Beteiligungsergebnis** wegen geringerer Bewertungsverluste **um 33% über Vorjahr**
- > Nettozinsaufwand „like-for-like“ **um 0,1 Mio. € unter Vorjahr**

4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

G&V – RECHNUNG ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)*

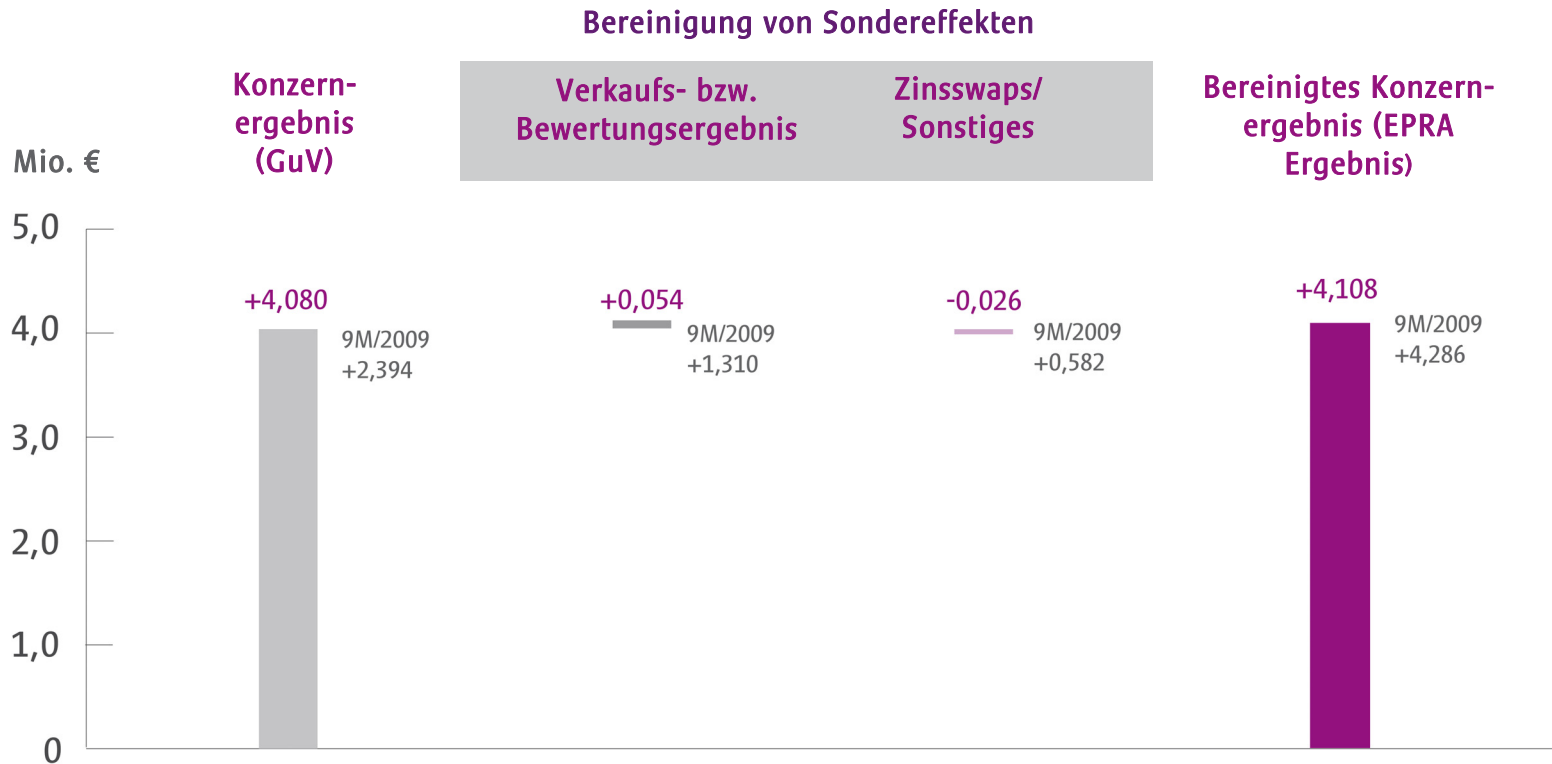
T€	9M 2010	9M 2009
Mieterträge	8.416	9.628
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	957	1.139
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(1.997)	(2.162)
Nettovermietungserträge	7.376	8.605
Allgemeine Verwaltungskosten	(425)	(509)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(29)	19
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(3)	(1.247)
Betriebsergebnis	6.919	6.868
Nettozinsaufwand	(3.456)	(4.045)
Bewertung Deriv. Finanzinstrumente	(23)	(296)
Finanzergebnis	(3.479)	(4.341)
Wirtschaftliches Ergebnis	3.440	2.527

- > Fair Value-anteiliges **Nettovermietungsergebnis** nach Entkonsolidierung IC 13 um 14% unter Vorjahr, „like-for-like“ nur **5% unter Vorjahr**
- > **Allgemeine Verwaltungskosten** um 17% unter, „like-for-like“ um **7% unter Vorjahresniveau**
- > **Betriebsergebnis** von 6,9 Mio. € in der „like-for-like“ – Betrachtung um **10% über Vorjahresniveau** von 6,3 Mio. €
- > Steigerung des Fair Value-anteiligen Ergebnisses um 36% gegenüber Vorjahr wegen geringerem Bewertungsverlust

*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

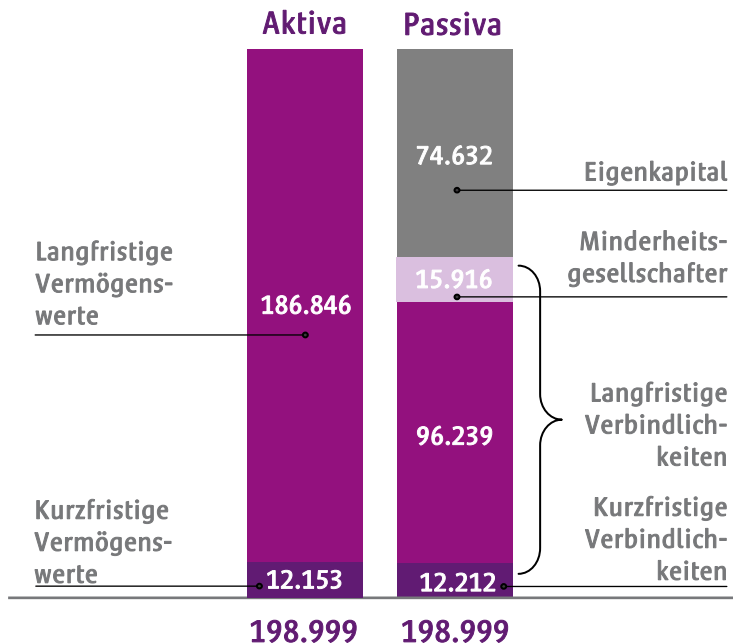
4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 4,1 MIO. € LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU



4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

KONZERNBILANZ*

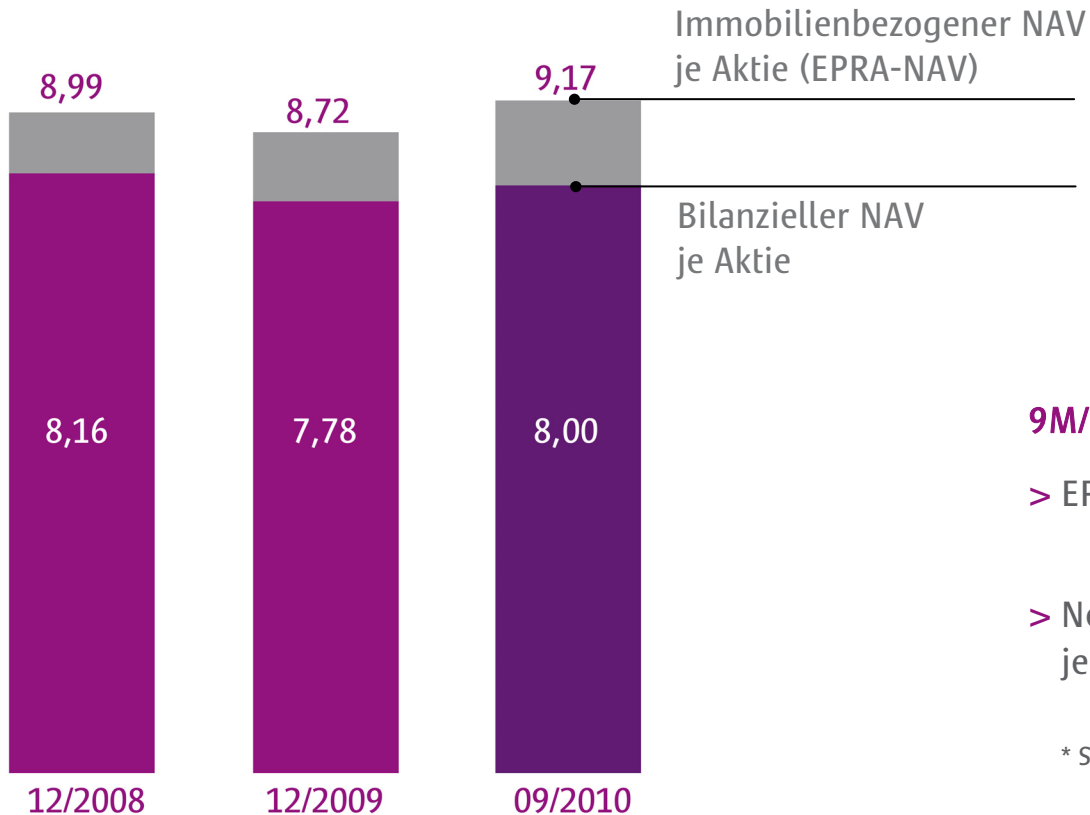


- > Bilanzsumme mit **199,0 Mio. €** um 2% gesunken (31. Dez. 2009: 203,8 Mio. €)
- > **94% langfristige Vermögensgegenstände**; davon 74% Immobilienvermögen und 26% "at equity"- bewertete Beteiligungen
- > **Finanzverbindlichkeiten um 7% reduziert** auf 99,9 Mio. € (31. Dezember 2009: 108 Mio. €)
- > Laufzeitstruktur der Finanzverbindlichkeiten **zu 89% langfristig** und 11% innerhalb eines Jahres fällig
- > Liquide Mittel gestiegen auf **10,3 Mio. €** (31. Dezember 2009: 8,3 Mio. €)

* In T€

4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

NAV JE AKTIE



9M/2010

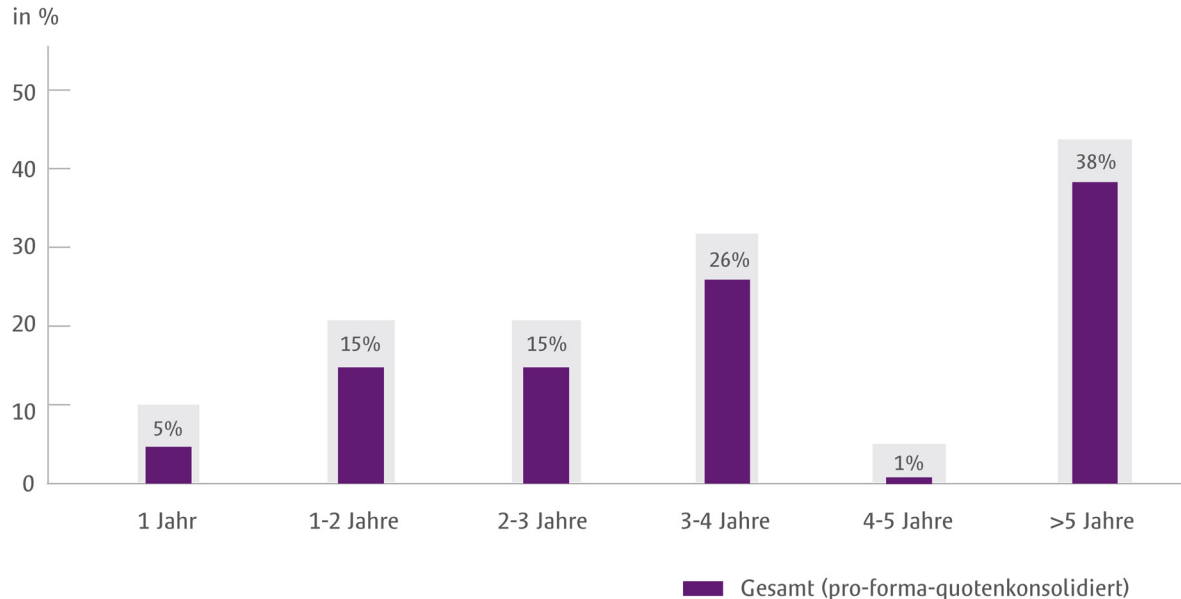
> EPRA-NAV bei **9,17 €***

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **8,00 €***

* Stand: 30. September 2010

4. Finanzkennzahlen Konzern 9M/2010

FINANZIERUNG – RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN BIS ZUR NEUKONDITIONIERUNG



- > Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten mit durchschnittlicher Restlaufzeit von **3,8 Jahren**
- > Durchschnittlicher Zinssatz bei **5,1%** p.a. (Fair Value-anteilig)

5. Ausblick 2010

ERGEBNISVORSCHAU

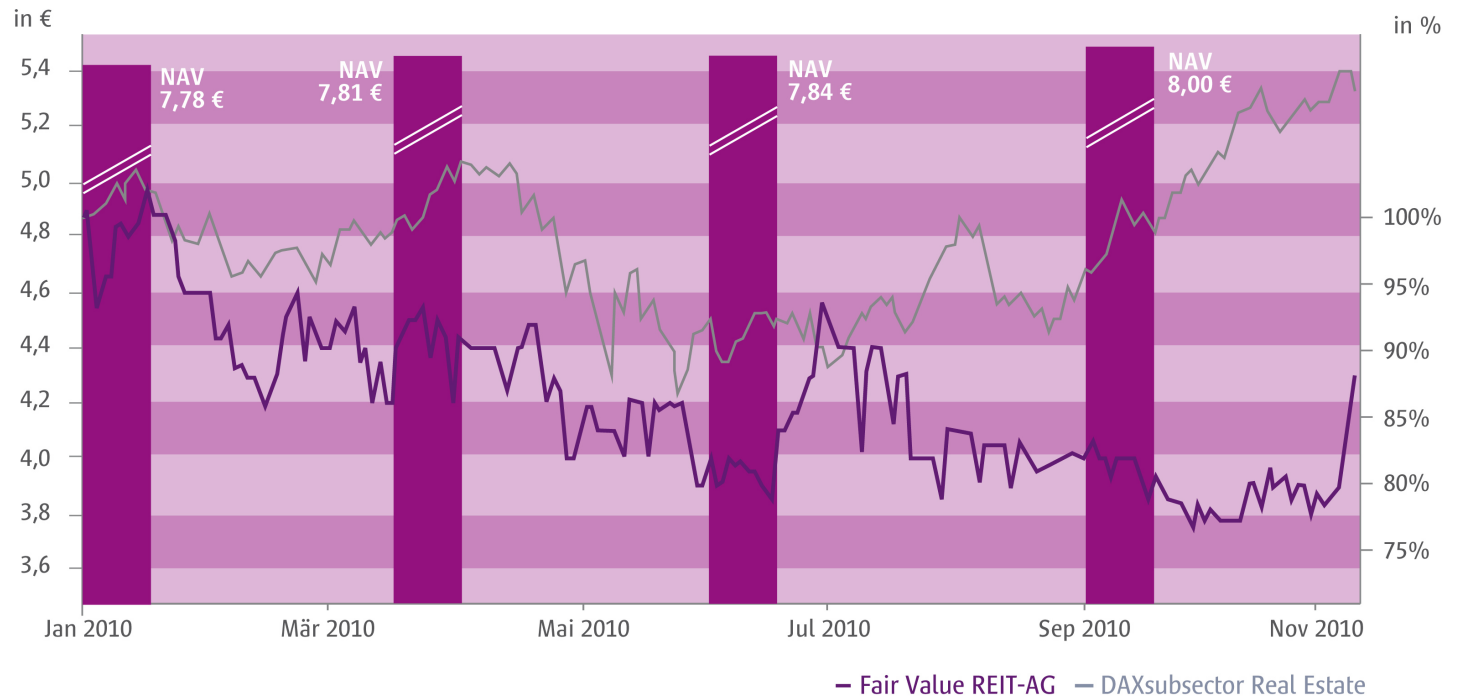


>Prognose 2010 (alt): **4,2 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **2,7 Mio. €** FFO

>Prognose 2010 (neu): **5,1 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **3,3 Mio. €** FFO

6. Die Aktie der Fair Value

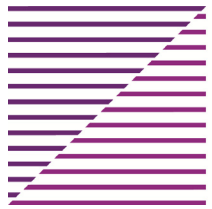
NAV vs. AKTIENKURS



7. Zielsetzung

- > Höhere Liquidität der Aktie
- > Marktkapitalisierung > 100 Mio. €
- > Wachstum kein Selbstzweck
- > Wachstum aber sinnvoll und notwendig zur Verbesserung der Kostenquote durch Skaleneffekte
- > Schwerpunkt bei Kapitalmaßnahmen zunächst auf Sacheinlagen, erst in zweiter Linie sind Barkapitalerhöhungen denkbar





fair value
REIT

Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2010

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
22. November 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 (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882, davon am 30.9.2010 im Umlauf: 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2010	4,98 € / 3,83 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. September 2010	35,7 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: 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 %	