



fair value  
REIT

# 10. Fachkonferenz

der Initiative Immobilien-Aktie (IIA) in Frankfurt

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
19. Oktober 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



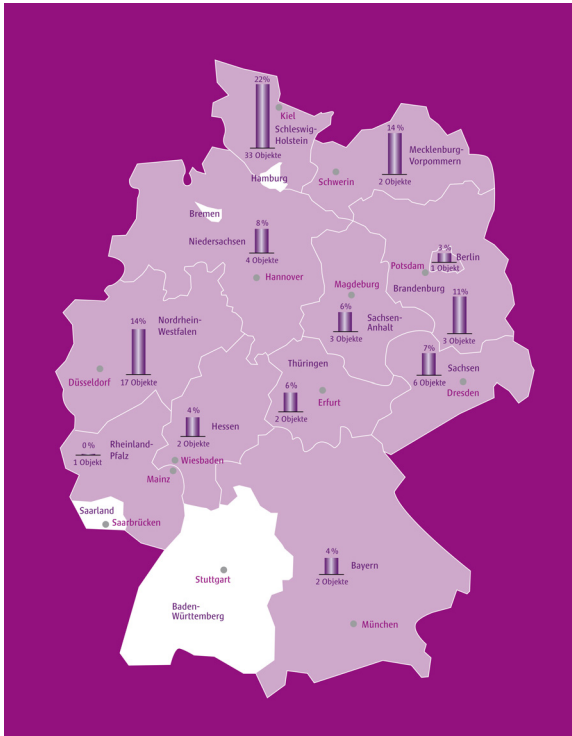
**Zielstruktur: 50% Direktinvestitionen und 50% Beteiligungen**



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

# 3. Das Immobilienportfolio

## REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG

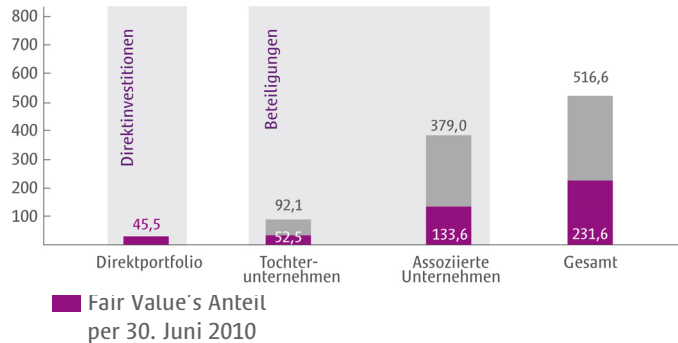


- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise geringe Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung

**Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

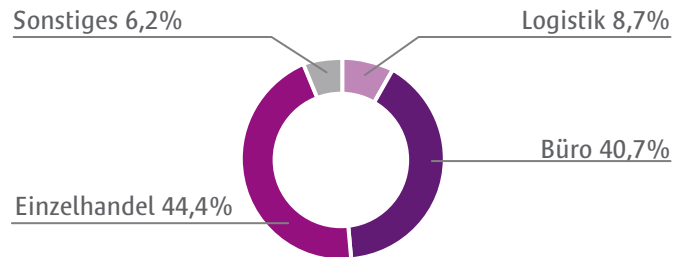
# 3. Das Immobilienportfolio

## PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE\*



- > 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 m<sup>2</sup>**
- > Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche rund: **401.000 m<sup>2</sup>**)
- > Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche rund: **43.000 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

## MIETERSTRUKTUR\*

	30.06.2010
Sparkasse Südholstein	14,8 %
Metro Group	10,8 %
Edeka Konzern	9,6 %
BBV Holding AG	5,8 %
Kaufland Gruppe	5,0 %
Schweizerhof Hotel	4,8 %
HPI Germany	3,1 %
ABB Grundbesitz GmbH	3,1 %
comdirect bank AG	2,3 %
REWE Group	1,9 %
Sonstige	39,5 %
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>

\* in % der anteiligen Vertragsmieten

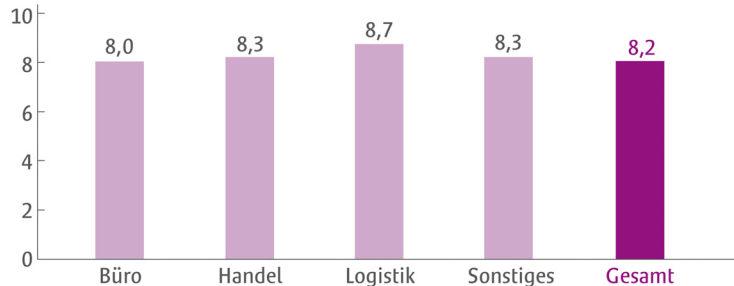
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von lediglich rund 15% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka, Kaufland und REWE stehen für insgesamt 27% der Vertragsmieten
- > 40% der Vertragsmieten entfallen auf Vielzahl kleinerer Geschäftspartner



**Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung**

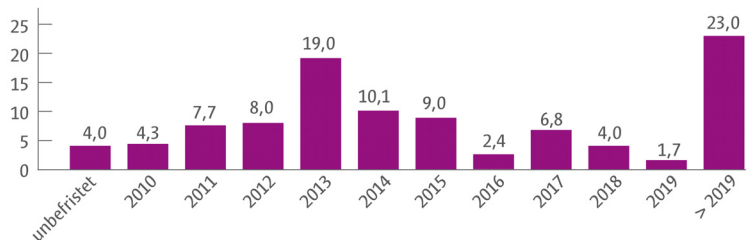
# 3. Das Immobilienportfolio

## VERTRAGSMIETRENDITE IN %\*



\*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2009

## RESTLAUFZEITEN IN %\*



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

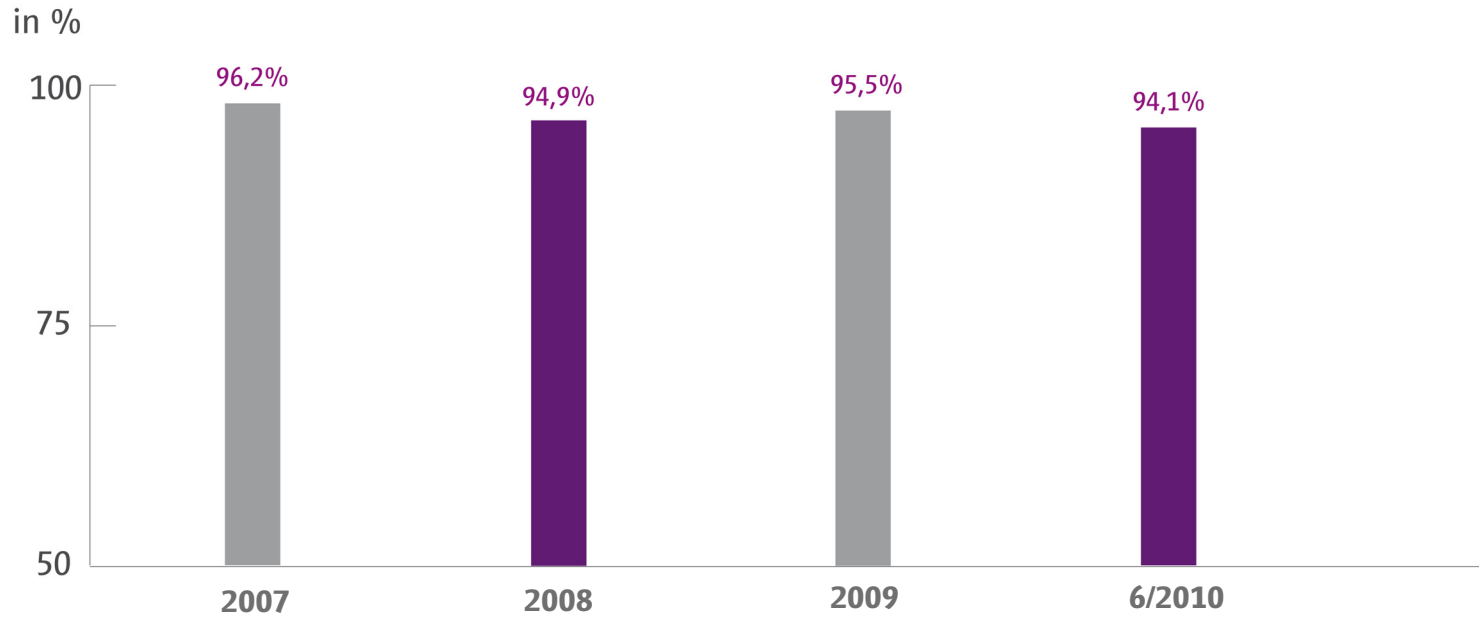
- > **19,0 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,2%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,2 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **94,1%** (der Potenzialmiete von **20,2 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Im 2. Halbjahr 2010 **4,3%** 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**

**6,2**



## 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010



- > IFRS – Konzernüberschuss **auf 2,3 Mio. € verbessert** (Vorjahr 1,7 Mio. €)
- > Kostensenkungsprogramm zeigt Wirkung
- > **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 47,9% erhöht** (31. Dezember 2009: 45,5%)

# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

## KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

T€	H1 2010	H1 2009
Mieterträge	6.046	5.134
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	914	545
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen)	(2.441)	(1.719)
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>4.519</b>	<b>3.960</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.071)	(1.283)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	(19)	52
Bewertungsergebnis	0	(94)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.373</b>	<b>2.635</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>2.007</b>	<b>1.672</b>
Nettozinsaufwand	(2.460)	(2.103)
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>2.920</b>	<b>2.204</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(607)	(525)
<b>Konzernüberschuß</b>	<b>2.313</b>	<b>1.679</b>
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,25</b>	<b>0,18</b>

- > Steigerung des **Nettovermietungsergebnisses** um 14% durch erstmalige Einbeziehung des Tochterunternehmens IC 13.
- > Allgemeine Verwaltungskosten um 17%, „like-for-like“ ohne IC 13 um **21% unter Vorjahr**
- > **Betriebsergebnis** wegen IC 13 um 28% über Vorjahr, „like-for-like“ ohne IC 13 mit 2,3 Mio. € um **12% unter Vorjahr wegen Umbaukosten**
- > Nettozinsaufwand „like-for-like“ **leicht über Vorjahr**

# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

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

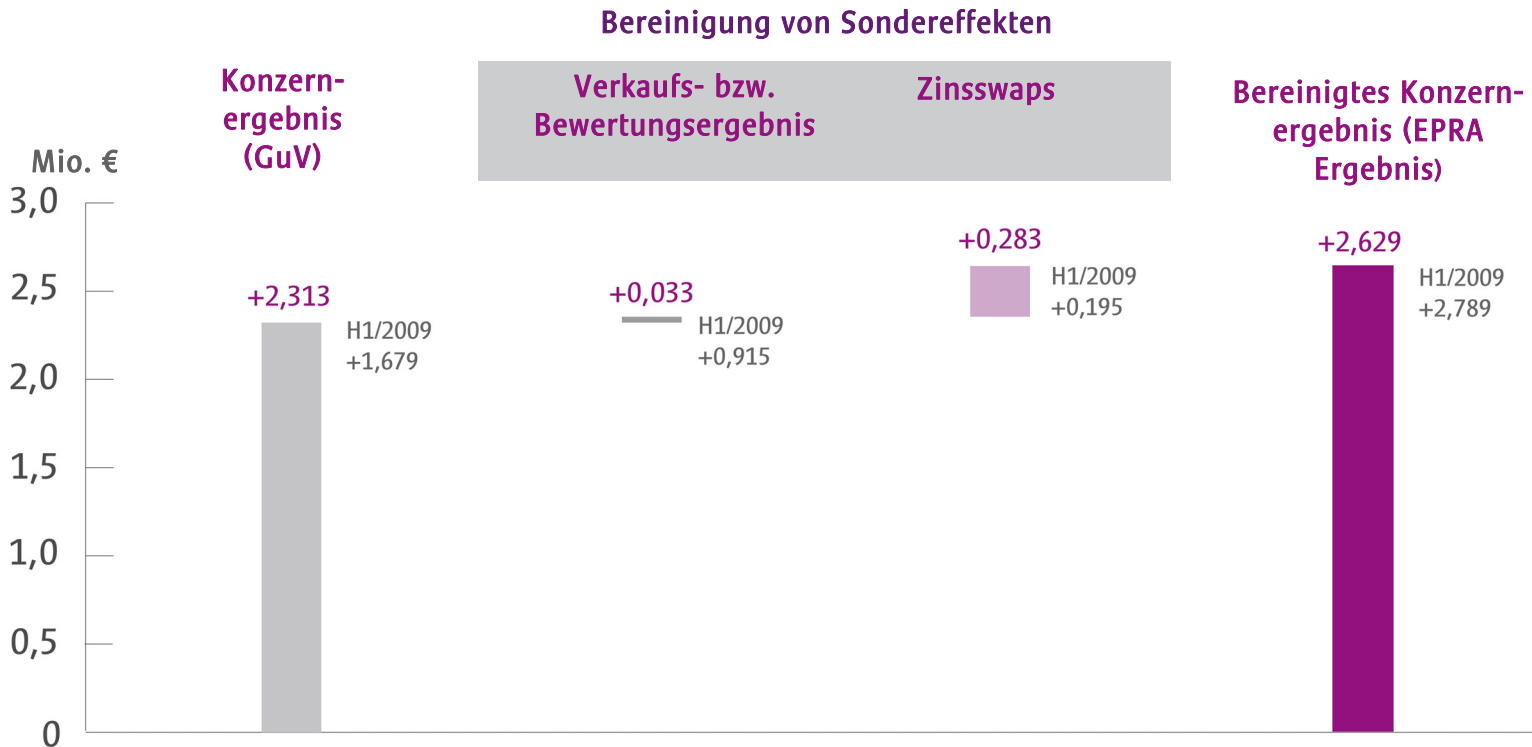
T€	H1 2010	H1 2009
<b>Mieterträge</b>	<b>5.610</b>	<b>6.430</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	656	729
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(1.364)	(1.421)
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>4.902</b>	<b>5.738</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	(268)	(344)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(27)	20
Bewertungsergebnis (im Saldo)	(3)	(863)
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.604</b>	<b>4.551</b>
Nettozinsaufwand	(2.302)	(2.706)
Bewertung Deriv. Finanzinstrumente	(282)	(183)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(2.584)</b>	<b>(2.889)</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>2.020</b>	<b>1.662</b>

- > Fair Value-anteiliges **Nettovermietungsergebnis** nach Entkonsolidierung IC 13 um 14% unter Vorjahr, **„like-for-like“ nahezu unverändert**
- > **Allgemeine Verwaltungskosten** um 22% unter, **„like-for-like“ um 15% unter Vorjahresniveau**
- > **Betriebsergebnis** von 4,6 Mio. € in der „like-for-like“ – Betrachtung um **10% über Vorjahresniveau** von 4,2 Mio. €.
- > Steigerung des Fair Value-anteiligen Ergebnisses um 22% gegenüber Vorjahr wegen geringerem Bewertungsverlust.

\*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

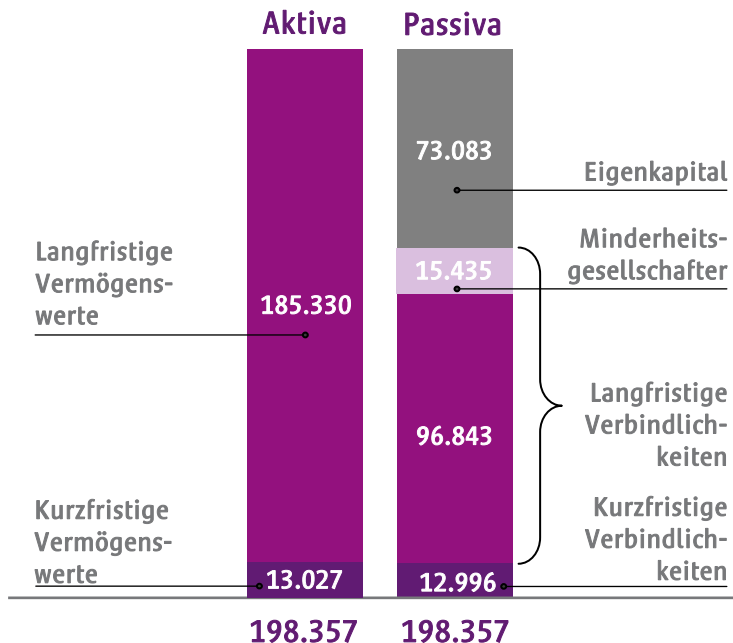
# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 2,6 MIO. € IN ETWA AUF VORJAHRESNIVEAU



# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

## KONZERNBILANZ\*

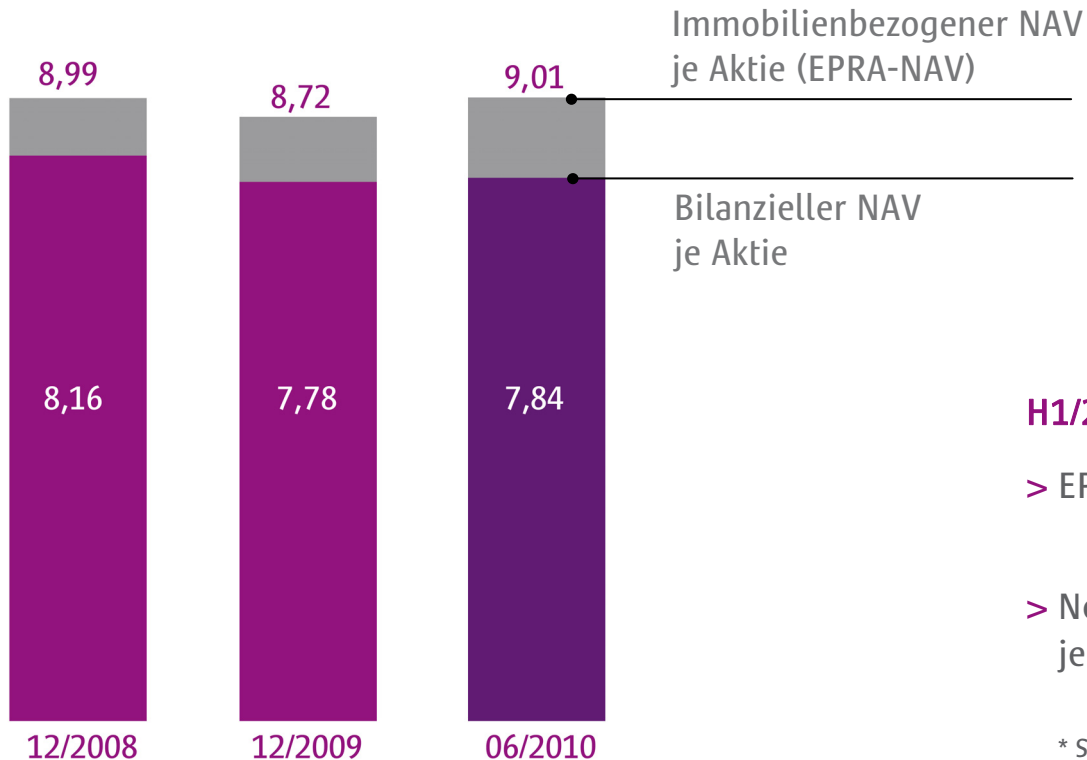


- > Bilanzsumme mit **198,4 Mio. €** um 3% gesunken (31. Dez. 2009: 203,8 Mio. €)
- > **93%** langfristige Vermögensgegenstände; davon **74%** Immobilienvermögen und **26%** "at equity"- bewertete Beteiligungen
- > Finanzverbindlichkeiten **um 6% reduziert** auf 101 Mio. € (31. Dezember 2009: 108 Mio. €)
- > Laufzeitstruktur der Finanzverbindlichkeiten **zu 89% langfristig** und 11% innerhalb eines Jahres fällig
- > Liquide Mittel gestiegen auf **11 Mio. €** (31. Dezember 2009: 8,3 Mio. €)

\* In T€

# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

## NAV JE AKTIE



### H1/2010

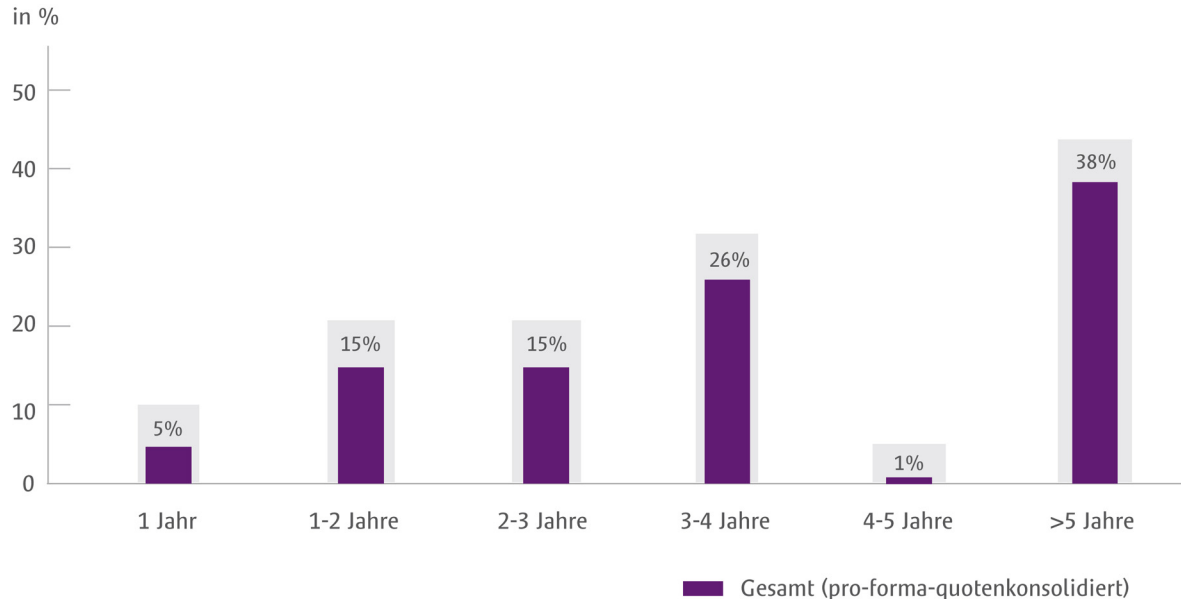
> EPRA-NAV bei **9,01 €\***

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **7,84 €\***

\* Stand: 30. Juni 2010

# 4. Finanzkennzahlen Konzern H1/2010

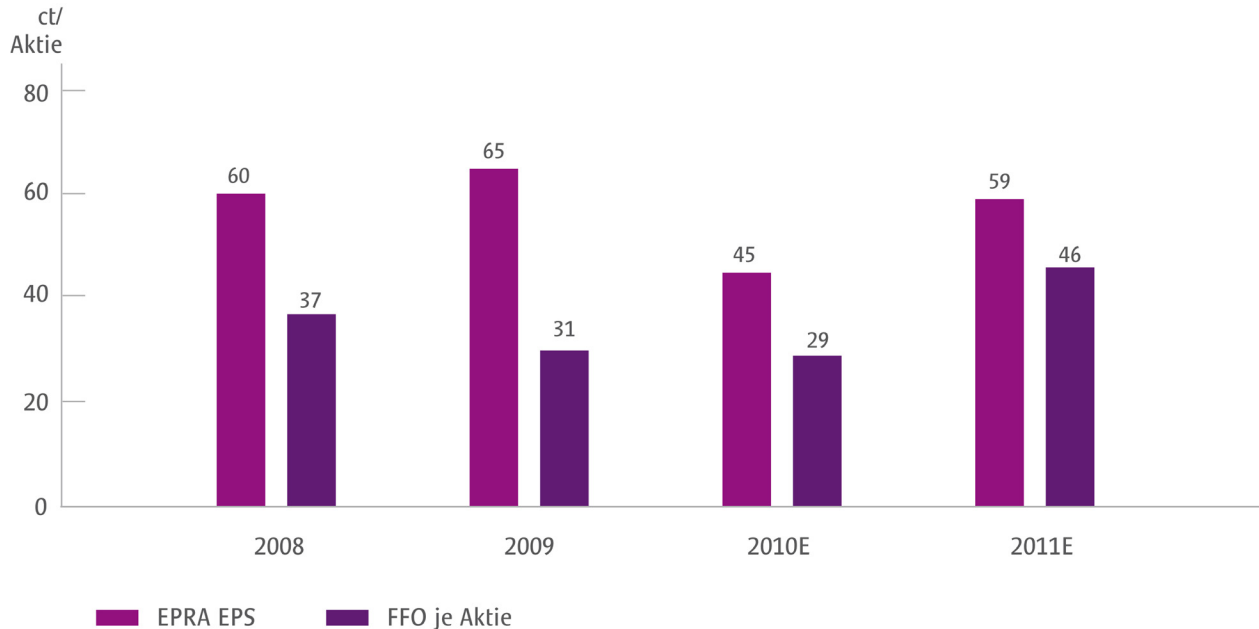
## FINANZIERUNG – RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN BIS ZUR NEUKONDITIONIERUNG



- > Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten mit durchschnittlicher Restlaufzeit von **4,1 Jahren**
- > Durchschnittlicher Zinssatz bei **5,1%** p.a. (Fair Value-anteilig)

# 5. Ausblick 2010 / 2011

## ERGEBNISVORSCHAU



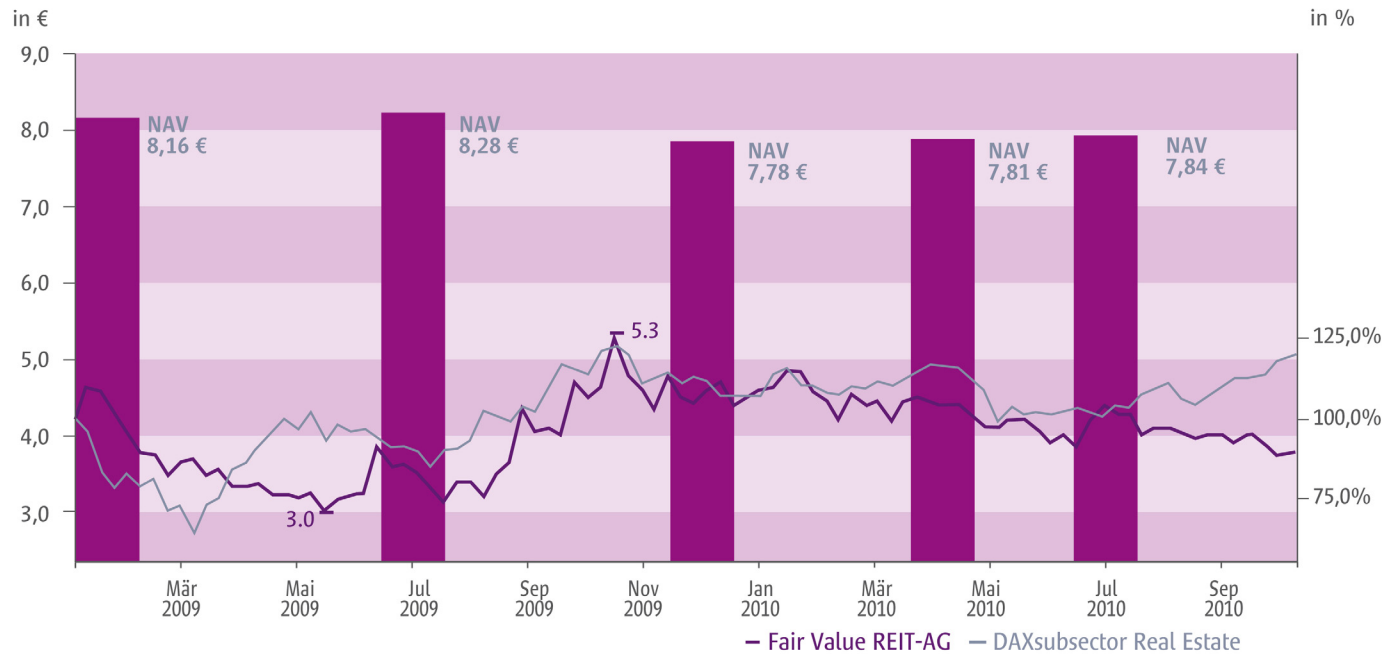
>Prognose 2010: **4,2 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **2,7 Mio. €** FFO

>Prognose 2011: **5,5 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **4,3 Mio. €** FFO



# 6. Die Aktie der Fair Value

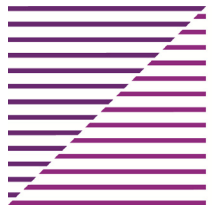
## NAV vs. AKTIENKURS



# 7. Zielsetzung

- > Dividende für 2010 ff.
- > 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

# 10. Fachkonferenz

der Initiative Immobilien-Aktie (IIA)

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
19. Oktober 2010

# Anhang – Kennzahlen REIT-Kriterien

Par. REIT-G	Kriterium	Bezugsgrösse	Anforderung	Wert Fair Value zum 31. Dezember 2009
§ 11	Streubesitz	Stimmrechte	Mind. 15%	42,3%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen	unbew. Vermögen/Aktiva	Mind. 75%	94,8%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen	Umsatzerlöse aus unbew. Vermögen	Mind. 75%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre	Bilanzgewinn nach HGB	Mind. 90%	kein Bilanzgewinn 2009
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	Veräußerungserlöse/5-Jahreschnitt unbew. Vermögen	Max. 50%	12,4%
§ 15	Mindesteigenkapital	Bilanzielles Konzern-EK inkl. Minderheitsant./Unbew. Vermögen	Min. 45%	45,5%

- > **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)

# 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 30.6.2010 im Umlauf: 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2010	4,98 € / 3,85 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2010	42,9 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 %	