

fair value
REIT

6. DVFA-Immobilien-Konferenz Frankfurt

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
22. Februar 2011

1. Fair Value im Überblick

GESCHÄFTSMODELL

- > **Fokus** auf Gewerbeimmobilien in Deutschland
- > **Direkte und indirekte Investitionen** in deutschen Regionalzentren
- > **Breit diversifiziertes Immobilienportfolio** in regionaler und sektoraler Hinsicht
- > **Die eigene Aktie als Währung:** Wachstum durch Sacheinlage von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilienpersonengesellschaften
- > **Internes Management mit schlanker Kostenstruktur** durch Outsourcing von Rechnungswesen und Property Management



Neumünster



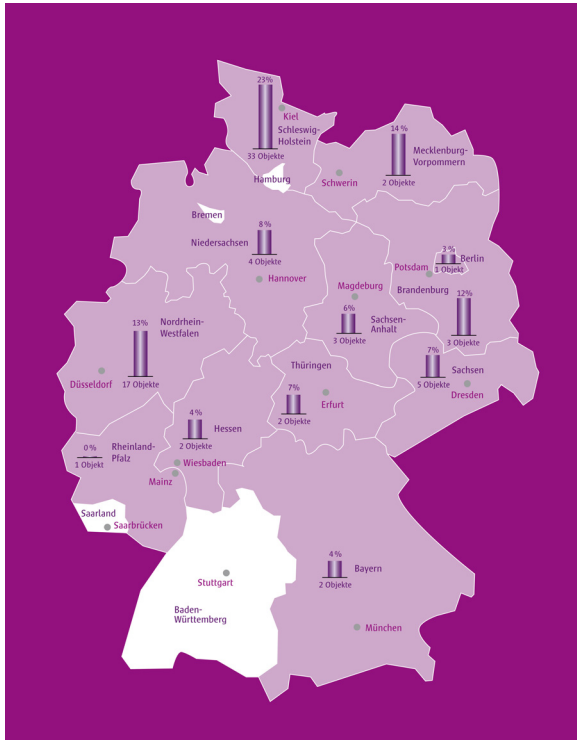
Rostock



Pinneberg

3. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG

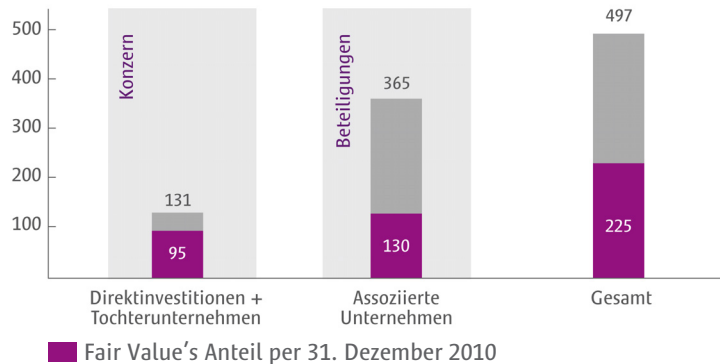


- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise geringe Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung

Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

3. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **497 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **225 Mio. €**
- > 75 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund **433.700 m²**
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

PORTFOLIO AUFTeilUNG NACH SEKTOREN*



► **Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

3. Das Immobilienportfolio

MIETERSTRUKTUR*

	31.12.2010
Sparkasse Südholstein	15,4 %
Metro Group	10,4 %
Edeka Konzern	10,1%
BBV Holding AG	6,0 %
Kaufland Gruppe	5,2 %
Schweizerhof Hotel	4,9 %
Commerzbank Gruppe	3,7 %
HPI Germany	3,2 %
Bundesagentur / ARGE SGB II	2,4 %
Energiebau	2,3 %
Sonstige	36,4 %
Summe	100,0 %

* in % der anteiligen Vertragsmieten

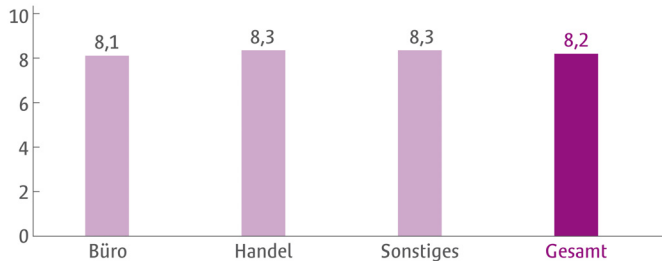
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > 10 größte Mieter stellen 64% der Vertragsmiete
- > Größter Einzelm Mieter mit Anteil von rund 15% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen für insgesamt 26% der Vertragsmieten



Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

3. Das Immobilienportfolio

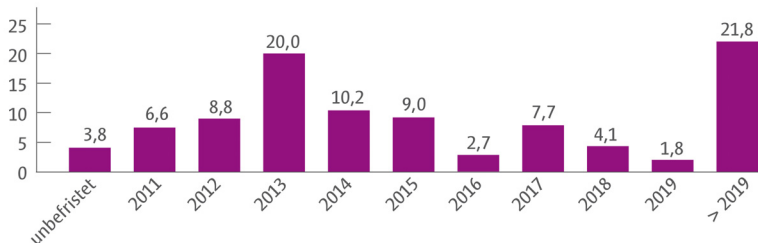
VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2010

- > **18,4 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 **93,6%** (der Potenzialmiete von **19,7 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft

RESTLAUFZEITEN IN %*



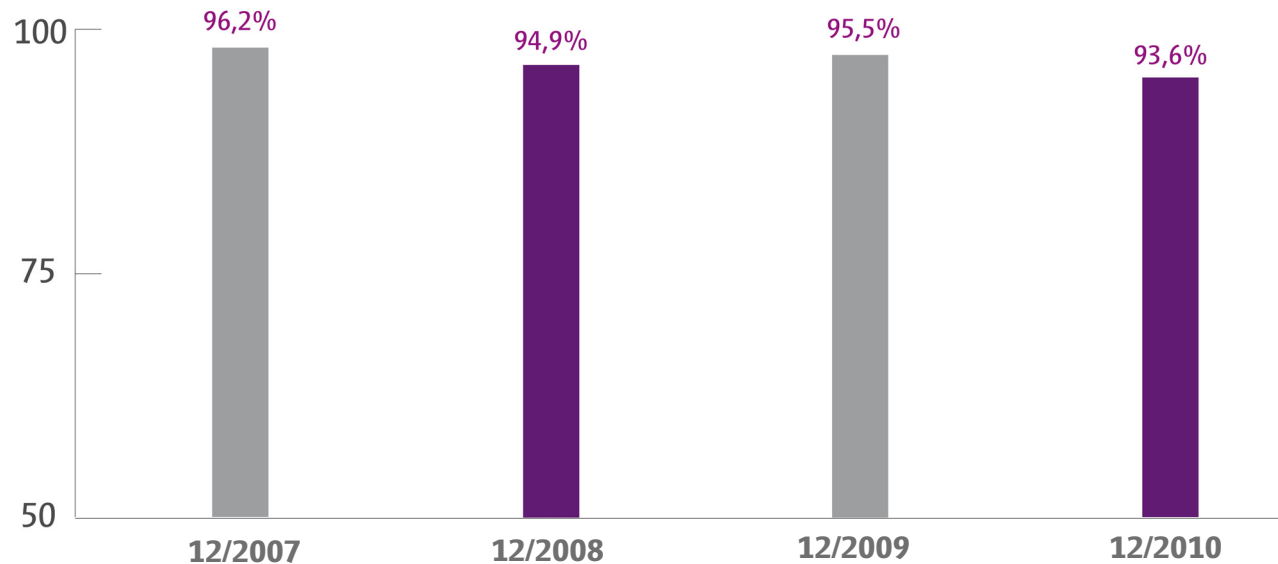
*Bezogen auf die Vertragsmiete per 31. Dezember 2010 (Fair Value-anteilig)

▶ **Stabile Mietertragsbasis**

3. Das Immobilienportfolio

VERMIETUNGSSTAND (in % der anteiligen Potenzialmiete)

in %



**Restlaufzeit
(in Jahren):**

6,3

6,9

6,3

6,2

4. Vorläufige Finanzkennzahlen Konzern 2010



- > IFRS – Konzernergebnis deutlich verbessert:
2010: + 1,9 Mio. €
2009: – 2,9 Mio. €
- > Deutlich verbessertes Bewertungsergebnis der Immobilien
- > Kostensenkungsprogramm zeigt Wirkung
- > **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 49,4% erhöht** (31. Dezember 2009: 45,5%)

4. Vorläufige Finanzkennzahlen Konzern 2010

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

T€	2010	2009
Mieterträge	12.081	10.460
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.363	1.737
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen)	-4.909	-3.437
Nettovermietungsergebnis	9.535	8.528
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.259	-2.611
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	-237	-84
Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien	-109	-190
Bewertungsergebnis	-4.198	-6.370
Betriebsergebnis	2.732	-727
Beteiligungsergebnis	3.612	1.401
Nettozinsaufwand	-4.763	-4.525
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	1.581	-3.581
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	279	945
Konzernüberschuss	1.860	-2.906
Ergebnis je Aktie (€)	0,20	-0,31

- > **Saldo Nettovermietungsergebnis: + 12%**
 - + 2,3 Mio. € Erstkonsolidierung Tochter IC 13
 - 0,6 Mio. € Anstieg immobilienbez. Aufwand
 - 0,6 Mio. € w/Verkauf Immobilien + Leerstand

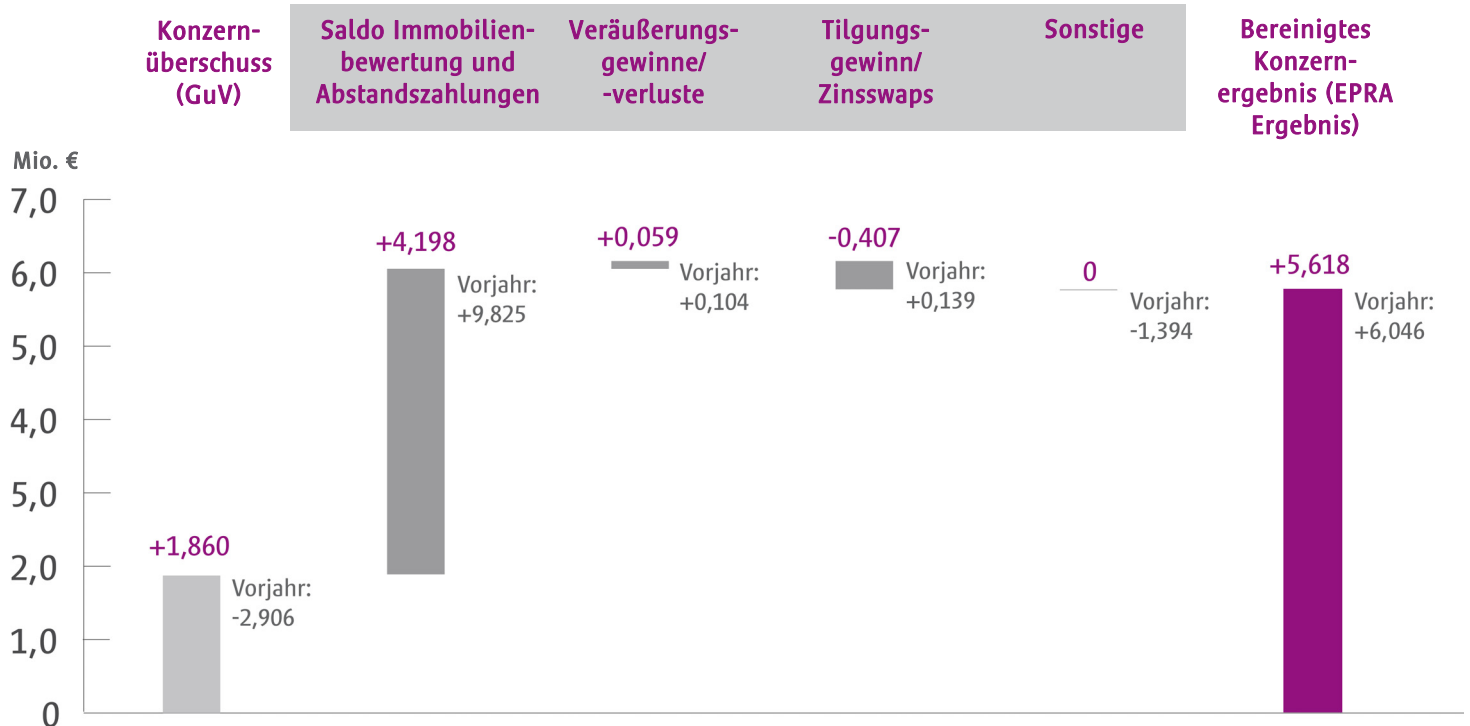
- > **„like-for-like“ zum Vorjahr:**
 - > Allgemeine Verwaltungskosten: – 22%
 - > Bewertungsverlust: – 53%

- > **Beteiligungsergebnis: + 160%** wegen geringerer Bewertungsverluste

4. Vorläufige Finanzkennzahlen 2010

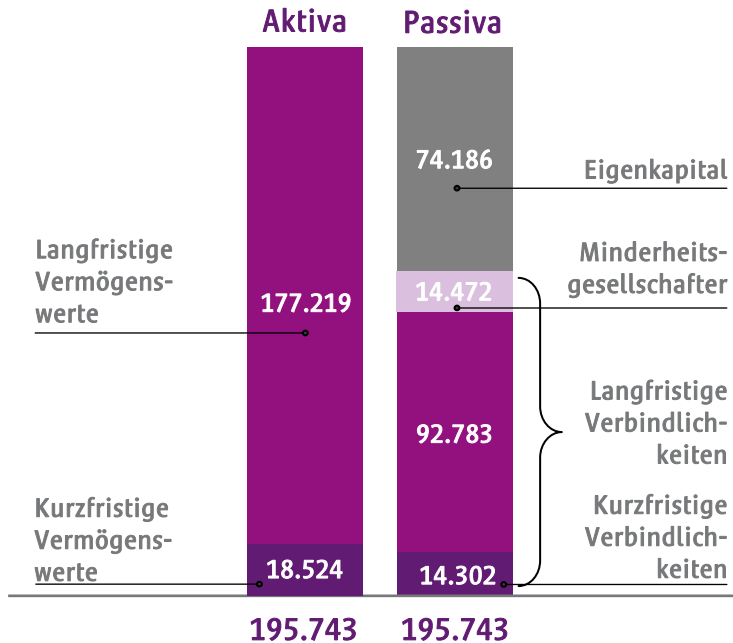
BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 5,6 MIO. € ÜBER PROGNOSE (5,1 MIO. € FÜR GJ 2010)

Bereinigung von Sondereffekten



4. Vorläufige Finanzkennzahlen Konzern 2010

KONZERNBILANZ*

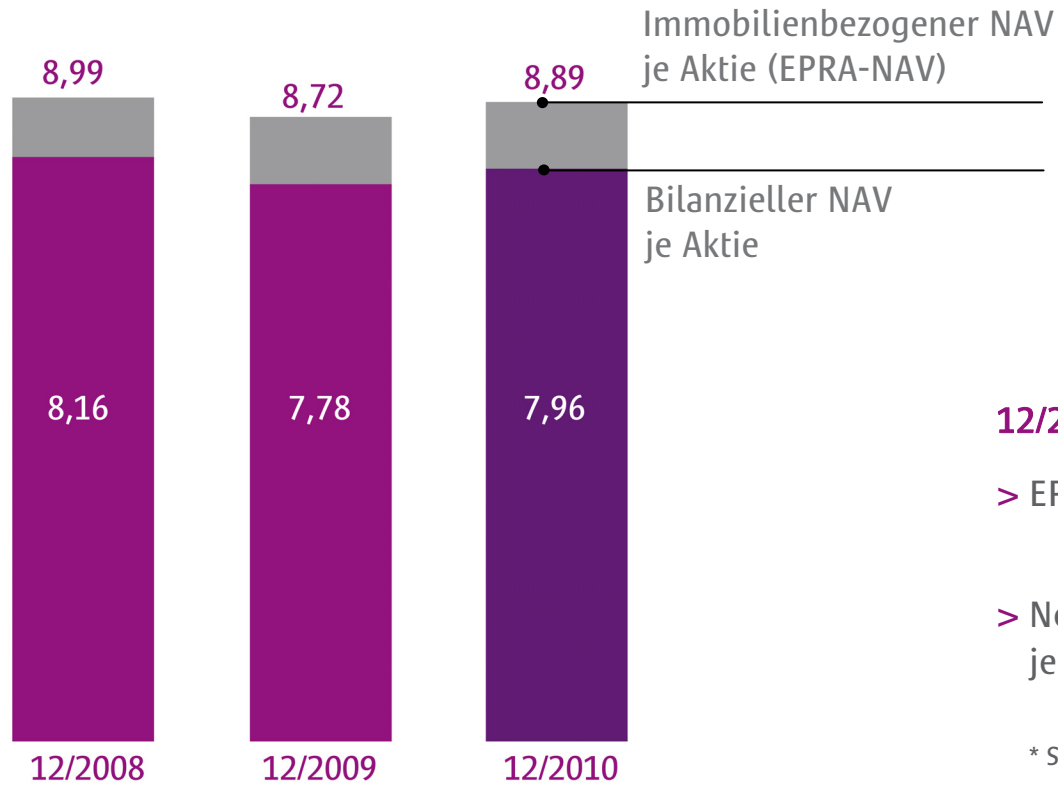


- > Bilanzsumme mit **195,7 Mio. €** um 4% unter Vorjahr (31. Dez. 2009: 203,8 Mio. €)
- > **91% langfristige Vermögensgegenstände**; davon 73% Immobilienvermögen und 27% "at equity"- bewertete Beteiligungen
- > **Finanzverbindlichkeiten um 8% reduziert** auf 99,1 Mio. € (31. Dezember 2009: 108 Mio. €)
- > Laufzeitstruktur der Finanzverbindlichkeiten **zu 88% langfristig** und 12% innerhalb eines Jahres fällig
- > Liquide Mittel gestiegen auf **12 Mio. €** (31. Dezember 2009: 8,3 Mio. €)

* In T€

4. Vorläufige Finanzkennzahlen Konzern 2010

NAV JE AKTIE



12/2010

> EPRA-NAV bei **8,89 €***

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **7,96 €***

* Stand: 31. Dezember 2010

5. Vorläufiger HGB-Einzelabschluß

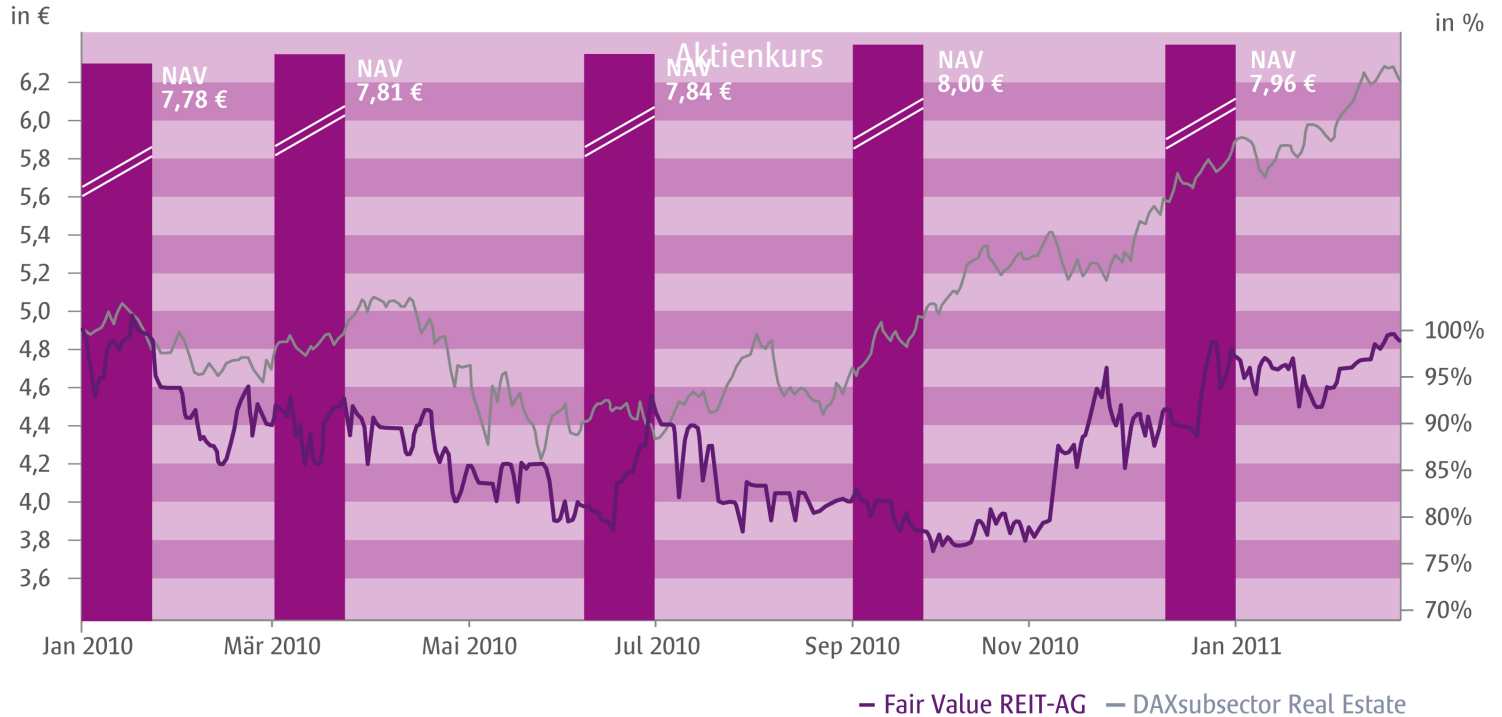
VORLÄUFIGE ERGEBNISSE DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB



- > Ziel der **Profitabilität nach HGB** erreicht
- > **Marktbewertung der Immobilien** belastet zwar das HGB-Ergebnis
- > Dennoch ca. **1 Mio. € Bilanzgewinn** erwirtschaftet
- > Damit **Dividendenziel von 0,10€** für 2010 erreicht

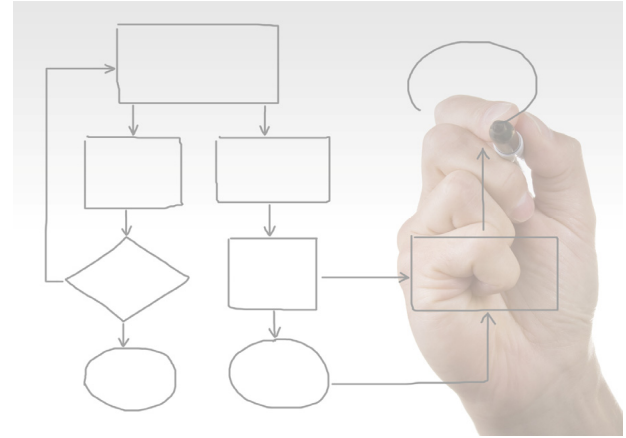
6. Die Aktie der Fair Value

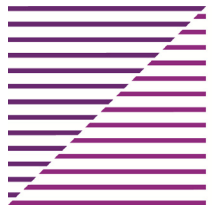
NAV vs. AKTIENKURS



7. Strategie und Zielsetzung

- > **Konzentration auf unsere Stärken**
(Einzelhandel + Büro)
- > **Ausbau Konzernanteil**
(Direktinvestitionen, Tochterunternehmen)
- > **Nachhaltige Dividendenhistorie**
- > **Weitere Verbesserung der Kostenquote**
(Wachstumsbedingte Skaleneffekte)
- > **Höhere Liquidität der Aktie**
(Marktkapitalisierung > 100 Mio. €)





fair value
REIT

6. DVFA-Immobilien-Konferenz Frankfurt

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
22. Februar 2011

Anhang – Management

Vorstand



Frank Schaich
CEO

Frank Schaich

- Internationale Immobilienerfahrung seit 1983 (Deutschland, Kanada, USA, Niederlande, Polen)
- 1988 bis 2007 Führungspositionen bei der IC Immobilien Gruppe
- 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 30.12.2010 im Umlauf: 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 2010	4,98 € / 3,75 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2010	44,7 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 %	