

fair value
REIT

Deutsches Eigenkapitalforum

Herbst 2011

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
21. November 2011



Disclaimer

Diese Präsentation beinhaltet zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Es handelt sich dabei um Einschätzungen des Vorstands der Fair Value REIT-AG und spiegeln dessen derzeitige Ansichten hinsichtlich künftiger Ereignisse wider. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung der Immobilienmärkte, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder konjunkturelle Entwicklungen.

Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Prämissen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Fair Value REIT-AG von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

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

2. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG*



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

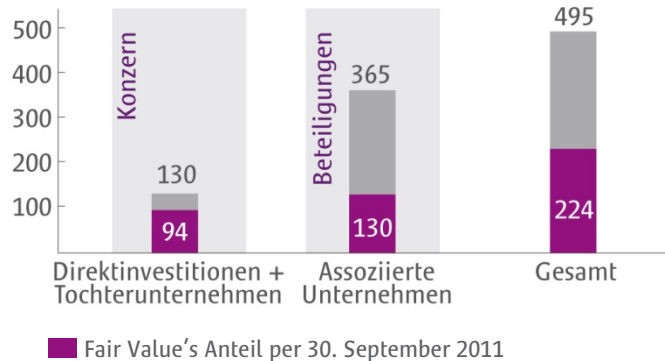


Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

*in % der Fair Value-anteiligen Marktwerte zum 30. September 2011

2. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **495 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **224 Mio. €**
- > 74 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund **432.000 m²**
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

2. Das Immobilienportfolio

MIETERSTRUKTUR*

	30. September 2011
Sparkasse Südholstein	15,3 %
Metro Group	10,4 %
Edeka Konzern	10,0 %
BBV Holding AG	6,0 %
Kaufland Gruppe	5,2 %
Schweizerhof Hotel	4,9 %
Commerzbank Gruppe	3,7 %
HPI Germany	3,4 %
Bundesagentur / ARGE SGB II	2,4 %
Energiebau	2,3 %
Sonstige	36,5 %
Summe	100,0 %

* in % der anteiligen Vertragsmieten

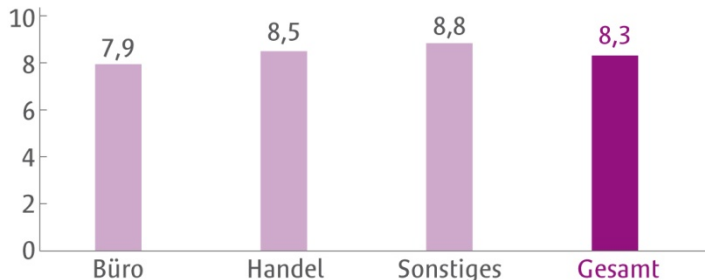
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > 10 größte Mieter stellen 64% der Vertragsmiete
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von rund 15% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen für insgesamt 26% der Vertragsmieten



Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

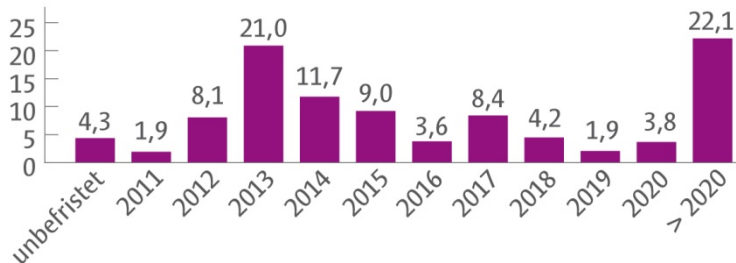
2. Das Immobilienportfolio

VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 30. September 2011

RESTLAUFZEITEN IN %*



*Bezogen auf die Vertragsmiete per 30. September 2011 (Fair Value-anteilig)

- > **18,5 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,3%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,6 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **94,4%** (der Potenzialmiete von **19,6 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft

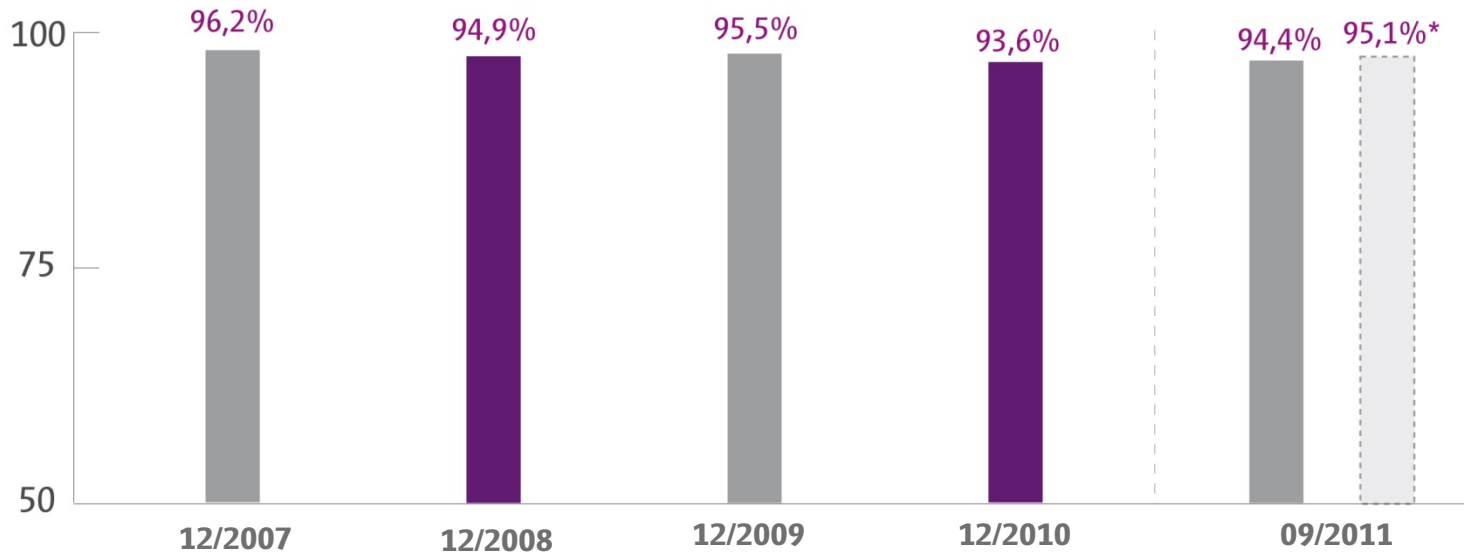


Stabile Mietertragsbasis

2. Das Immobilienportfolio

VERMIETUNGSSTAND (in % der anteiligen Potenzialmiete): Ø 95% (12/2007 – 12/2010)

in %



**Restlaufzeit
(in Jahren):**

6,3

6,9

6,3

6,2

5,6

*Vermietungsstand inkl. abgeschlossener, aber zum Stichtag noch nicht übergebener Mietverträge

3. Ergebniskennzahlen Konzern 9M/2011



> IFRS-Konzernergebnis um **11% verbessert:**

9M/2011: + 4,5 Mio. €

9M/2010: + 4,1 Mio. €

> Steigerung bedingt durch erhöhte Marktwerte der Zinsderivate

> **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 50,7% erhöht** (31. Dezember 2010: 49,6%)

3. Ergebniskennzahlen Konzern 9M/2011

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

T€ // 1. Januar bis 30. September	2011	2010
Mieterträge	7.845	8.930
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.717	1.445
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen)	(3.297)	(3.303)
Nettovermietungsergebnis	6.265	7.072
Allgemeine Verwaltungskosten	(1.692)	(1.567)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	83	(86)
Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien	(74)	(95)
Bewertungsergebnis	(370)	-
Betriebsergebnis	4.212	5.324
Beteiligungsergebnis	4.528	3.413
Nettozinsaufwand	(3.408)	(3.609)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	5.332	5.130
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(814)	(1.050)
Konzernüberschuss	4.518	4.080
Ergebnis je Aktie (€)	0,48	0,44

> Nettovermietungsergebnis - 11%

> Betriebsergebnis - 21%

> Beteiligungsergebnis + 33%

> Nettozinsaufwand - 6%

> Konzernüberschuss + 11%

3. Ergebniskennzahlen Konzern 9M/2011

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)*

T€ // 1. Januar bis 30. September	2011	2010
Mieterträge	8.261	8.416
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	964	957
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	(1.842)	(1.997)
Nettovermietungserträge	7.383	7.376
Allgemeine Verwaltungskosten	(406)	(425)
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	(76)	(29)
Bewertungsergebnis (im Saldo)	-	(3)
Betriebsergebnis	6.901	6.919
Nettozinsaufwand	(2.973)	(3.456)
Erfolgswirksame Bewertung derivativer Finanzinstrumente	600	(23)
Finanzergebnis	(2.373)	(3.479)
Wirtschaftliches Ergebnis	4.528	3.440

- > Nettovermietungsergebnis unverändert
- > Betriebsergebnis unverändert
- > Finanzergebnis + 32%
- > Beteiligungsergebnis + 32%

*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

3. Ergebniskennzahlen Konzern 9M/2011

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 4,2 MIO. € AUF NIVEAU VON 9M/2010



3. Ergebniskennzahlen Konzern 9M/2011

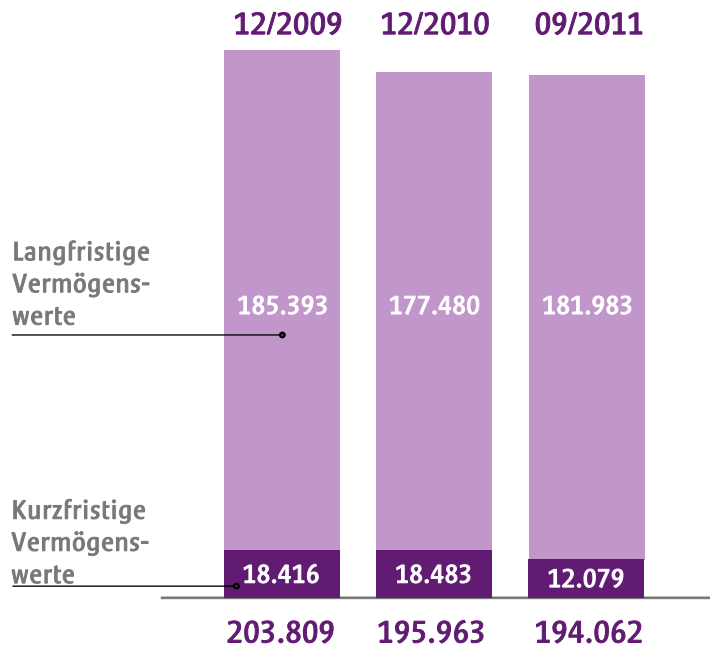
FUNDS FROM OPERATIONS

T€ // 1. Januar bis 30. September	2011	2010
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	4.518	4.080
Bewertungsergebnis	370	-
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	(4.528)	(3.413)
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	780	1.844
Minderheitsgesellschafter (Ergebnisanteile/Ausschüttungen)	166	583
Übrige Anpassungen	(43)	18
Funds from operations	1.263	3.112
FFO je Aktie in €	0,14	0,33

- > **FFO – Kennzahl** in den ersten neun Monaten nur bedingt aussagekräftig, da FFO-relevante Entnahmen aus den assoziierten Unternehmen teilweise erst im vierten Quartal eingehen
- > **FFO – Kennzahl** ist aus der Konzern-Kapitalflussrechnung abgeleitet und ist daher nicht ergebnis- sondern Cash-flow-orientiert

4. Bilanzkennzahlen Konzern

KONZERNBILANZ - AKTIVA*



> Bilanzsumme

12/2010: - 4%
09/2011: - 1%

> Langfristige Vermögensgegenstände

12/2009: 91%
12/2010: 91%

09/2011: 94%

> Liquide Mittel

12/2009: 8,3 Mio. €
12/2010: 12,0 Mio. € (+45%)

09/2011: 9,7 Mio. € (-19%)

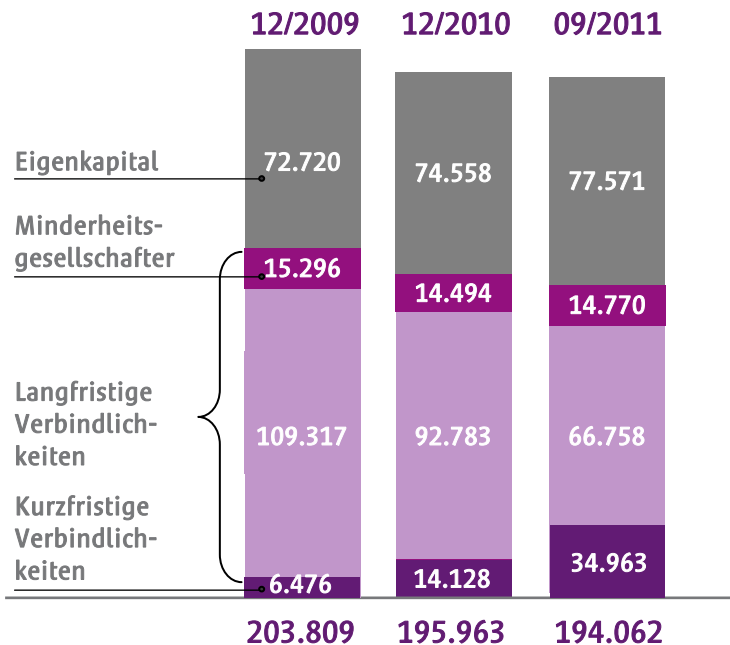
> Dividende 0,9 Mio. €

> Sondertilgung 1,2 Mio. €

* In T€

4. Bilanzkennzahlen Konzern

KONZERNBILANZ - PASSIVA*



> Finanzverbindlichkeiten

12/2009: 108,3 Mio. €
 12/2010: 99,1 Mio. € (- 8%)
 09/2011: 94,2 Mio. € (- 5%)

> Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2009: 35,7%
 12/2010: 38,0%
 09/2011: 40,1%

> Eigenkapitalquote nach § 15 REITG*

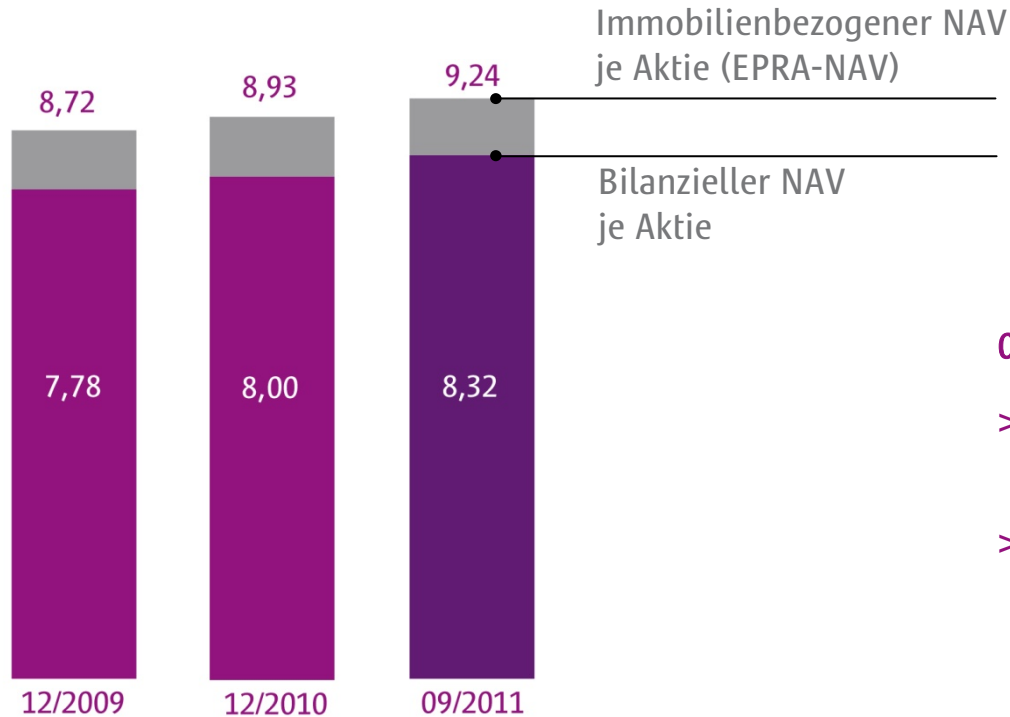
12/2009: 45,5%
 12/2010: 49,6%
 09/2011: 50,7%

*(Eigenkapital + Minderheitsgesellschaften) /
 Unbewegliches Vermögen

* In T€

5. NAV – Entwicklung Konzern

NAV JE AKTIE



09/2011

> EPRA-NAV bei **9,24 €***

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **8,32 €***

* Stand: 30. September 2011

6. EPRA-Ergebnisse je Aktie: Rückblick + Ausblick

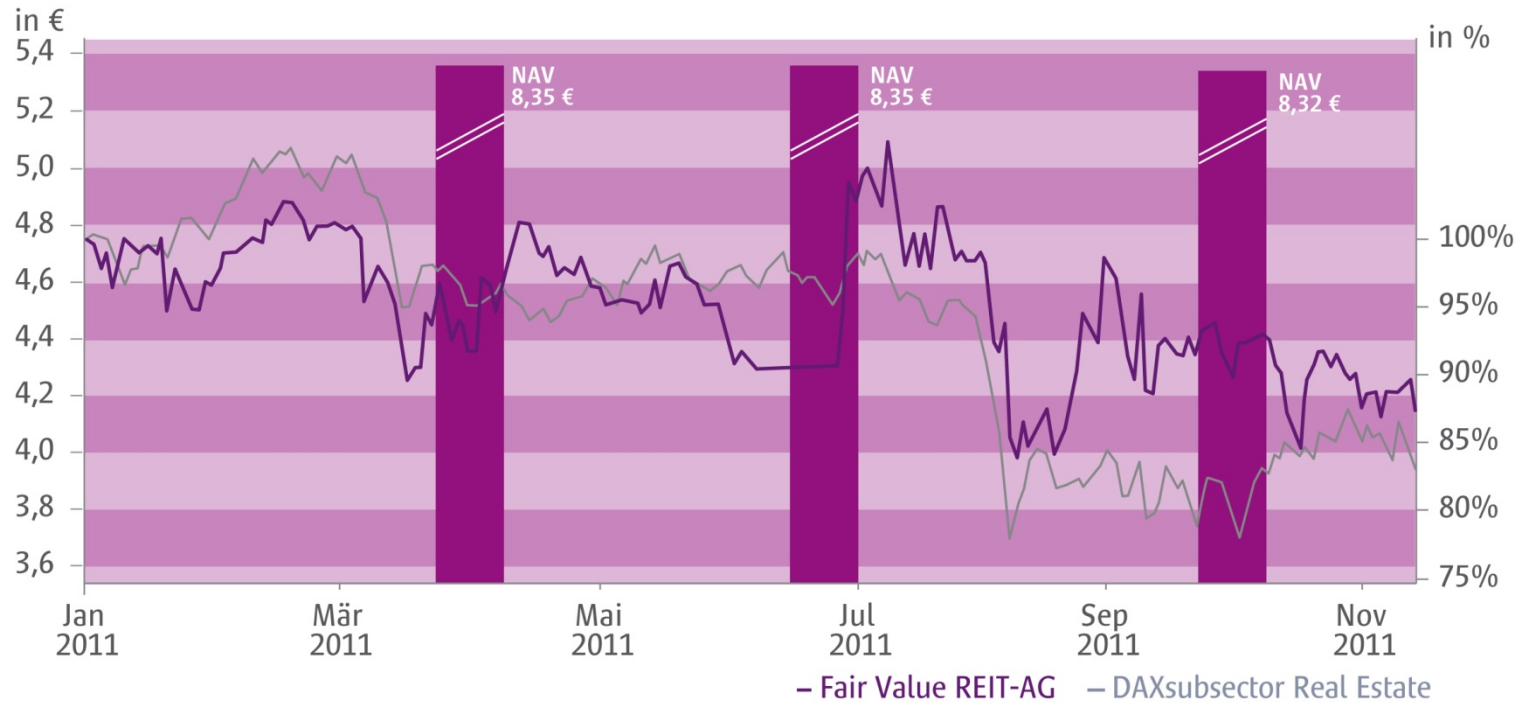


> Prognose 2011 neu: **5,6 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,60 € je Aktie

> Prognose 2012: **5,7 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,61 € je Aktie

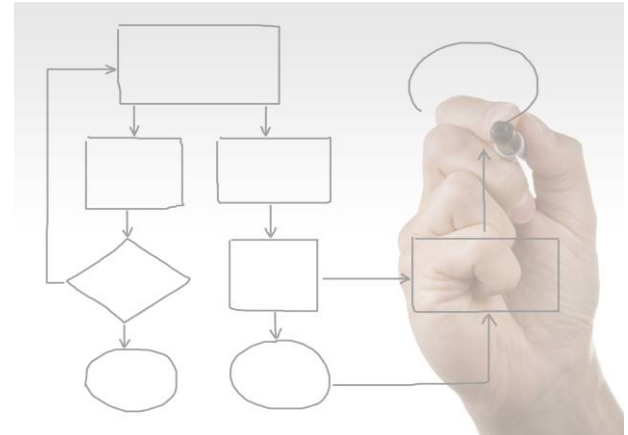
7. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS



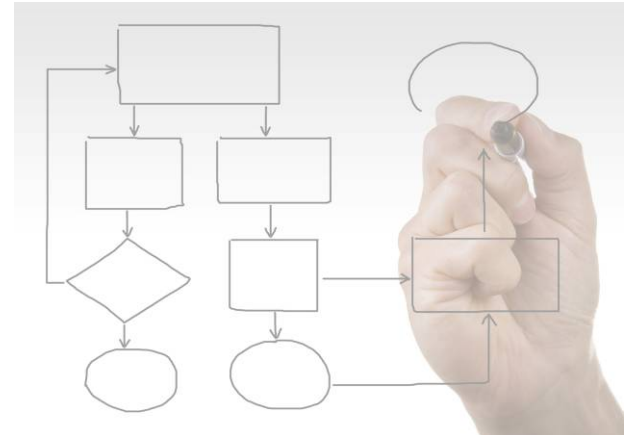
8. Strategie und Zielsetzung

- > **Ertragskraft und Dividende weiter steigern**
- > **Anschlussfinanzierungen optimieren**
(Kosteneinsparungspotenziale)
- > **Portfoliostruktur verändern**
(Anteil Direktinvestitionen ausbauen)
- > **Stille HGB-Reserven realisieren** durch gezielte Objektveräußerungen und Fondsliquidationen



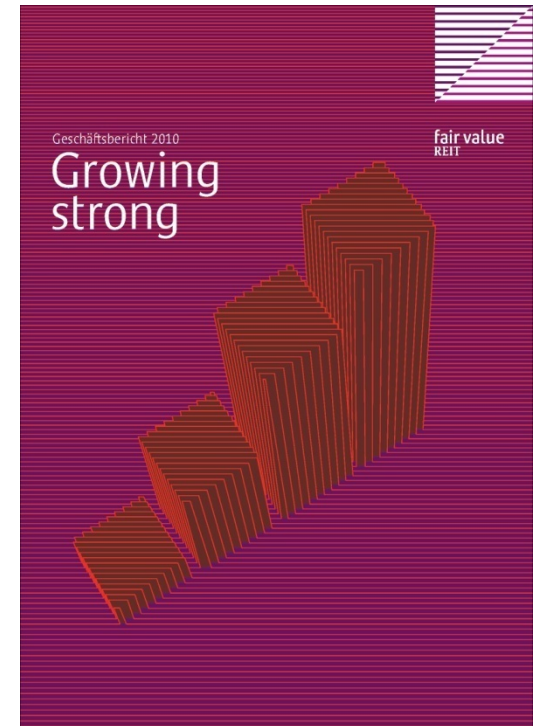
8. Strategie und Zielsetzung

- > **Konzentration auf unsere Stärken**
(Einzelhandel + Büro)
- > **Kostenquote je Aktie weiter reduzieren**
(Wachstumsbedingte Skaleneffekte)
- > **Liquidität der Aktie deutlich steigern**
(Marktkapitalisierung > 100 Mio. €)



9. Growing Strong – Roadmap

- > Neu-Investitionen in mehreren Transaktionen
- > Ziel: Sukzessive Kurs-Annäherung an NAV
- > Ausnutzung des bisher genehmigten Kapitals (+ ca. 50%)
- > Darüber hinaus gehendes Wachstum unter Einbindung der (a.o.) HV
- > **Das Marktfenster für attraktive Investitionen ist offen – wir wollen es nutzen!**





fair value
REIT

Deutsches Eigenkapitalforum

Herbst 2011

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
21. November 2011

Anhang – Kennzahlen REIT-Kriterien

Par. REIT-G	Kriterium	Bezugsgrösse	Anforderung	Wert Fair Value zum 31. Dezember 2010
§ 11	Streubesitz	Stimmrechte	Mind. 15%	39,4%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderungen	unbew. Vermögen/Aktiva	Mind. 75%	92,1%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen	Umsatzerlöse aus unbew. Vermögen	Mind. 75%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre	Bilanzgewinn nach HGB	Mind. 90%	93,5%
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	Veräußerungserlöse/5-Jahreschnitt unbew. Vermögen	Max. 50%	17,2%
§ 15	Mindesteigenkapital	Bilanzielles Konzern-EK inkl. Minderheitsant./Unbew. Vermögen	Min. 45%	49,6%

> **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

- 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

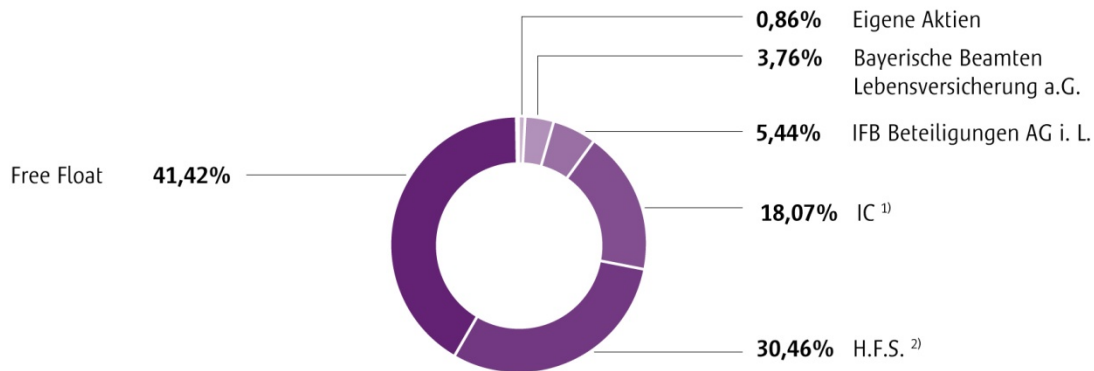
Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 9M/2011	5,09 € / 3,99 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. September 2011	40,8 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler
Indizes	RX REIT All Shares-Index, RX REIT-Index

Anhang – Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

30. September 2011



¹⁾ IC Immobilien Holding AG 9,39 %, IC Immobilien Service GmbH 6,34 %, IC Fonds GmbH 2,34 %

²⁾ H.F.S. Zweitmarkt Invest 2 GmbH & Co. KG 8,13 %, 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 %