

fair value  
REIT

# Geschäftszahlen 2010

Bilanzpressekonferenz  
Frankfurt am Main

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
31. März 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



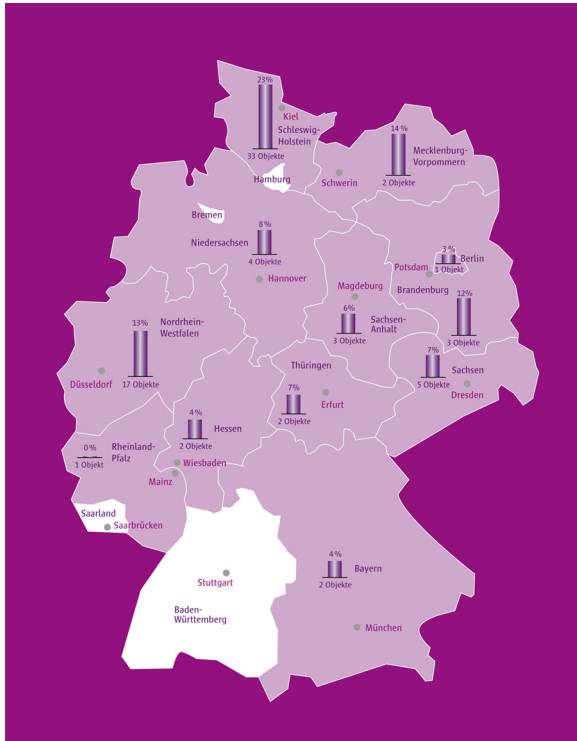
Rostock



Pinneberg

# 2. Das Immobilienportfolio

## REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG

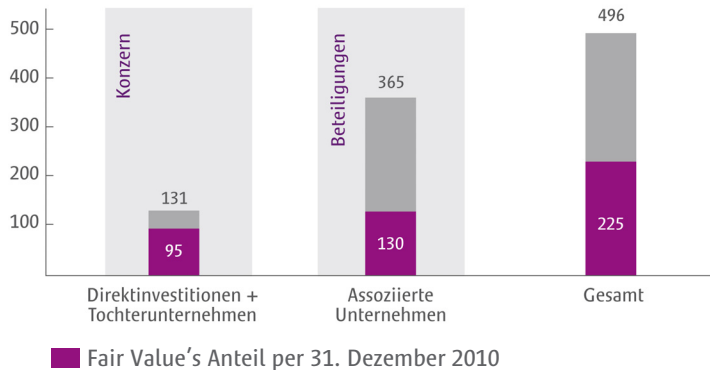


- > Bundesweit präsent
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise geringe Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung

**Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

## 2. Das Immobilienportfolio

### PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE\*



- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **496 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **225 Mio. €**
- > 75 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund **434.000 m<sup>2</sup>**
- > Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

### PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN\*



**Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

\*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

## 2. 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 %
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>

\* in % der anteiligen Vertragsmieten

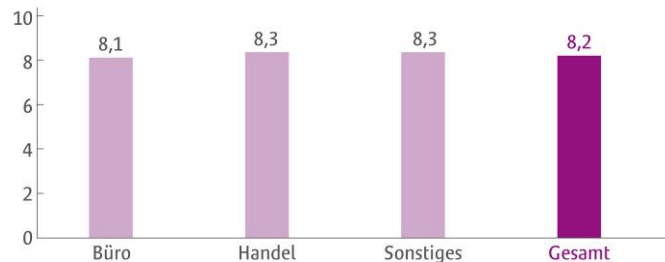
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > 10 größte Mieter stellen 64% der Vertragsmiete
- > Größter Einzelm Mieter mit Anteil von rund 15% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen für insgesamt 26% der Vertragsmieten



**Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung**

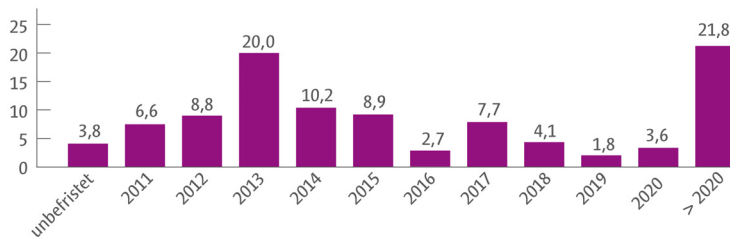
## 2. Das Immobilienportfolio

### VERTRAGSMIETRENDITE IN %\*



\*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2010

### RESTLAUFZEITEN IN %\*



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

- > **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

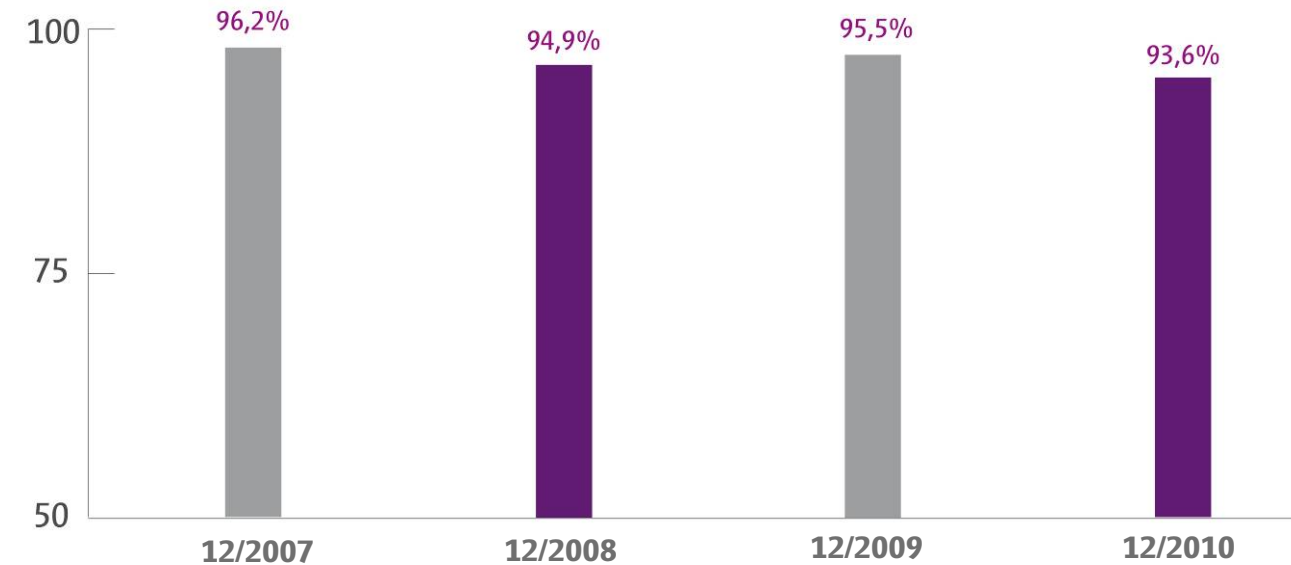


**Stabile Mietertragsbasis**

## 2. Das Immobilienportfolio

VERMIETUNGSSTAND (in % der anteiligen Potenzialmiete )

in %



**Restlaufzeit  
(in Jahren):**

**6,3**

**6,9**

**6,3**

**6,2**

# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010



- > IFRS – Konzernergebnis um 5,1 Mio. € verbessert:
  - 2010: + 2,2 Mio. €
  - 2009: – 2,9 Mio. €
- > Verbesserung des anteiligen Bewertungsergebnisses um 50%
- > Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG auf 49,6% erhöht (31. Dezember 2009: 45,5%)
- > Liquidität um 45% auf 12 Mio. € erhöht



# 3. 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
<b>Nettovermietungsergebnis</b>	<b>9.535</b>	<b>8.528</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.252	-2.611
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	-69	-84
Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien	-109	-190
Bewertungsergebnis	-4.238	-6.370
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.867</b>	<b>-727</b>
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>3.873</b>	<b>1.401</b>
Nettozinsaufwand	-4.765	-4.525
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>1.977</b>	<b>-3.581</b>
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	255	945
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>2.232</b>	<b>-2.906</b>
<b>Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,31</b>

- > Umsatzerlöse + 18%
- > Nettovermietungsergebnis + 12%
- > Allg. Verwaltungskosten - 12%
- > Bewertungsergebnis + 34%
- > Betriebsergebnis + 514%
- > Beteiligungsergebnis + 178%
- > Nettozinsaufwand + 7%
- > Konzernüberschuss + 176%

# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010

## ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)\*

T€	2010	2009
<b>Mieterträge</b>	<b>11.208</b>	<b>12.792</b>
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.376	1.659
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	- 2.777	- 3.132
<b>Nettovermietungserträge</b>	<b>9.807</b>	<b>11.319</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	- 579	- 703
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	48	1
Bewertungsergebnis (im Saldo)	- 1.482	- 5.384
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.794</b>	<b>5.233</b>
<b>Nettozinsaufwand</b>	<b>- 4.234</b>	<b>- 5.270</b>
<b>Wirtschaftliches Ergebnis</b>	<b>3.560</b>	<b>- 37</b>
Ertrag aus Abgang von Beteiligungen	76	0
Ertrag aus günstigem Beteiligungserwerb	10	44
Wertberichtigung	227	1.394
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>3.873</b>	<b>1.401</b>

### > Statuswechsel IC 13

Umsatzerlöse	- 13%
Nettovermietungsergebnis	- 13%
Allgemeine Verwaltungskosten	- 18%
Nettozinsaufwand	- 20%

> Bewertungsergebnis + 72%

> Betriebsergebnis + 49%

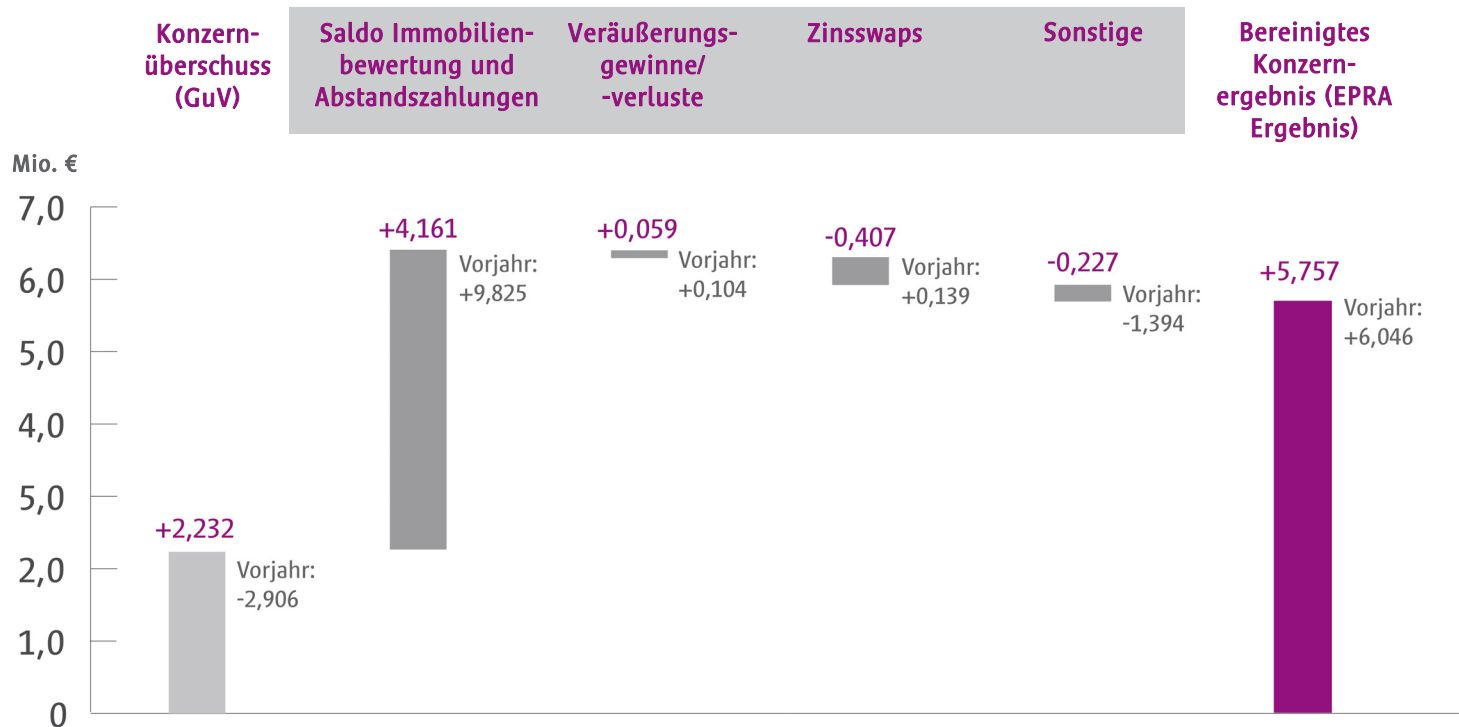
> Beteiligungsergebnis + 276%

\*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 5,8 MIO. € ÜBER PROGNOSE (5,1 MIO. € FÜR GJ 2010)

## Bereinigung von Sondereffekten



# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010

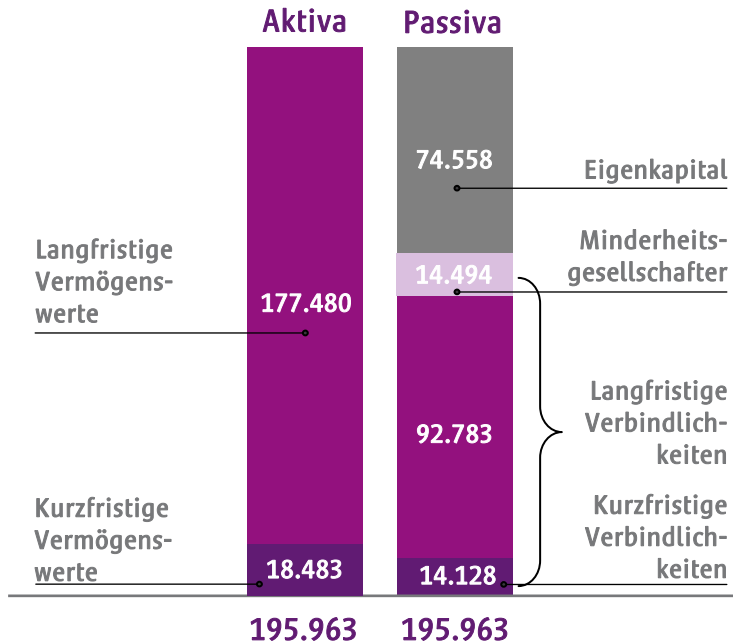
## FUNDS FROM OPERATIONS

T€	2010	2009
<b>Konzernüberschuss (-fehlbetrag)</b>	<b>2.232</b>	<b>- 2.906</b>
Bewertungsergebnis	4.238	6.370
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	- 3.873	- 1.401
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	2.758	1.902
Minderheitsgesellschafter (Ergebnisanteile/Ausschüttungen)	-724	- 1.342
Übrige Anpassungen	167	324
<b>Funds from operations</b>	<b>4.798</b>	<b>2.947</b>
<b>FFO je Aktie in €</b>	<b>0,51</b>	<b>0,31</b>

- > **FFO – Anstieg um 63%** bedingt durch Kosteneinsparungen und höhere Entnahmen aus assoziierten Unternehmen
- > **FFO – Kennzahl** ist auch Spiegelbild der Steuerung des handelsrechtlichen Ergebnisses
- > Ableitung aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010

## KONZERNBILANZ\*

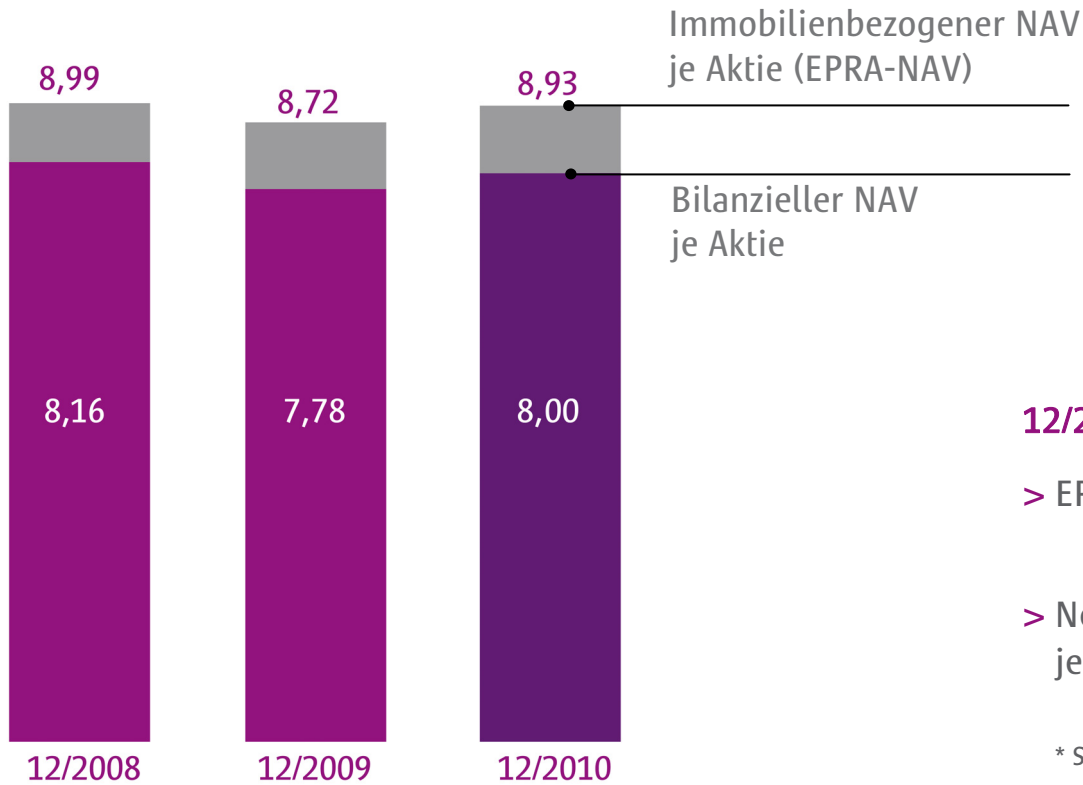


- > Bilanzsumme mit **196,0 Mio. €** um 4% unter Vorjahr (31. Dez. 2009: 203,8 Mio. €)
- > **91% langfristige Vermögensgegenstände**; davon 72% Immobilienvermögen und 27% "at equity"- bewertete Beteiligungen
- > **Finanzverbindlichkeiten um 8% reduziert** auf 99,1 Mio. € (31. Dezember 2009: 108 Mio. €)
- > 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€

# 3. Finanzkennzahlen Konzern 2010

## NAV JE AKTIE



**12/2010**

> EPRA-NAV bei **8,93 €\***

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

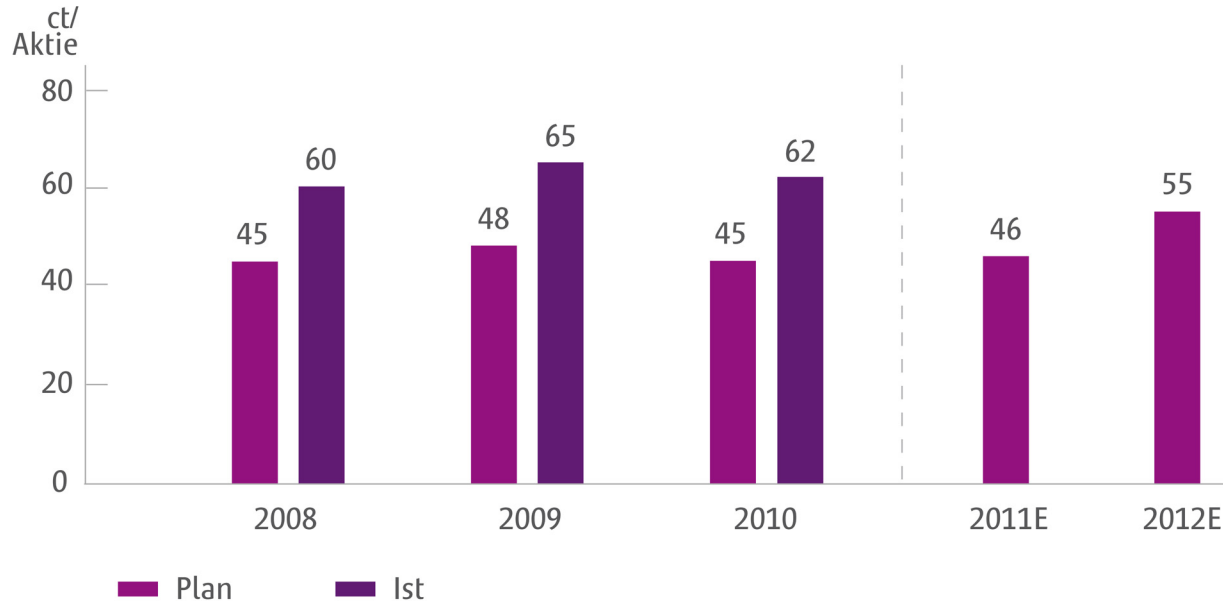
\* Stand: 31. Dezember 2010

## 4. HGB-Einzelabschluss 2010



- > 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

## 5. EPRA – Ergebnisse Rückblick + Ausblick



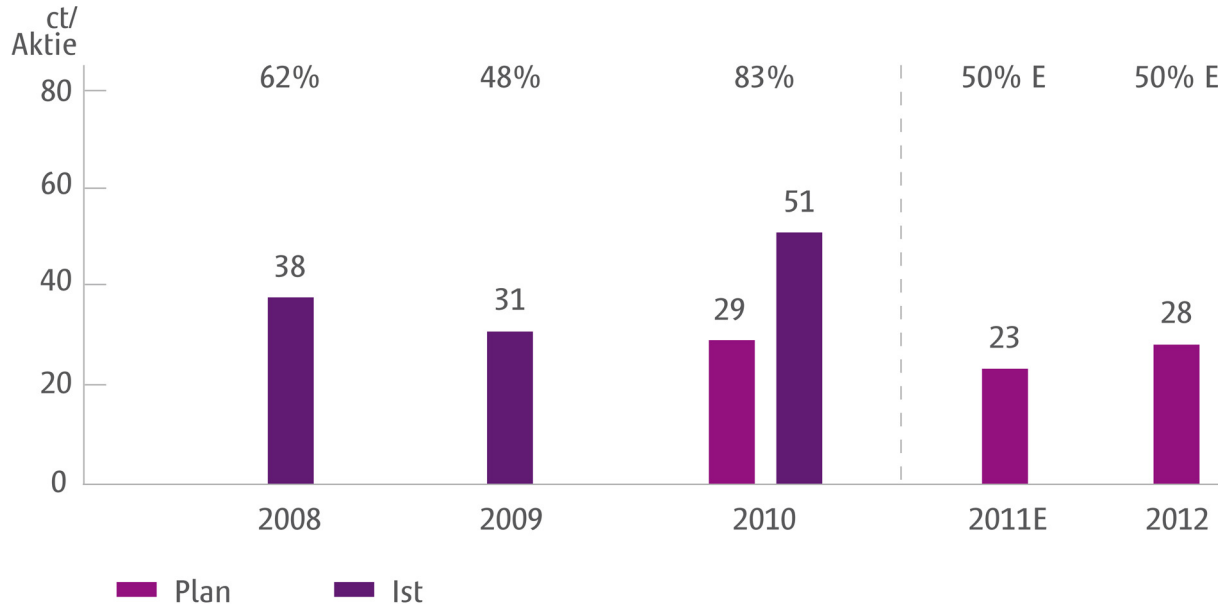
> Prognose 2011: **4,3 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,46 € je Aktie

> Prognose 2012: **5,1 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,55 € je Aktie



# 6. FFO – Rückblick + Ausblick

## FFO IN CENT/AKTIE SOWIE IN PROZENT VOM EPRA-ERGEBNIS

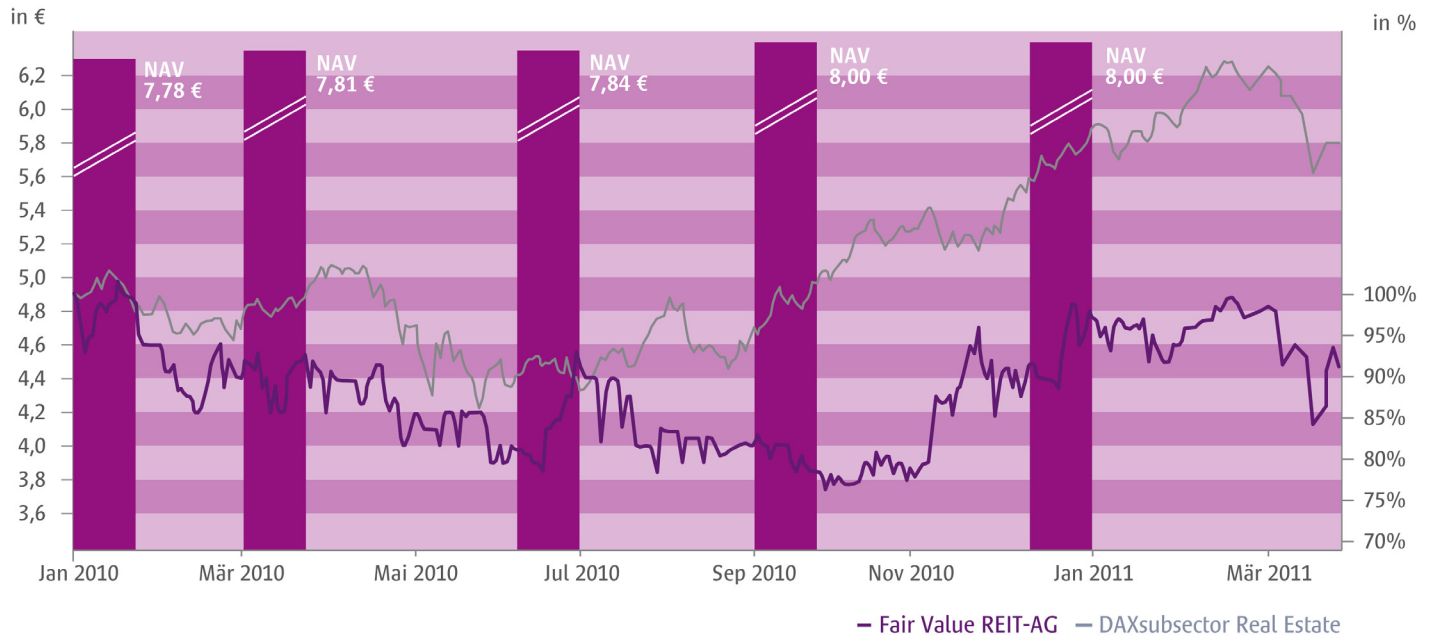


> Prognose 2011: **2,1 Mio. €** entsprechend 50 % vom EPRA-Ergebnis bzw. 0,23 € je Aktie

> Prognose 2012: **2,6 Mio. €** entsprechend 50 % vom EPRA-Ergebnis bzw. 0,28 € je Aktie

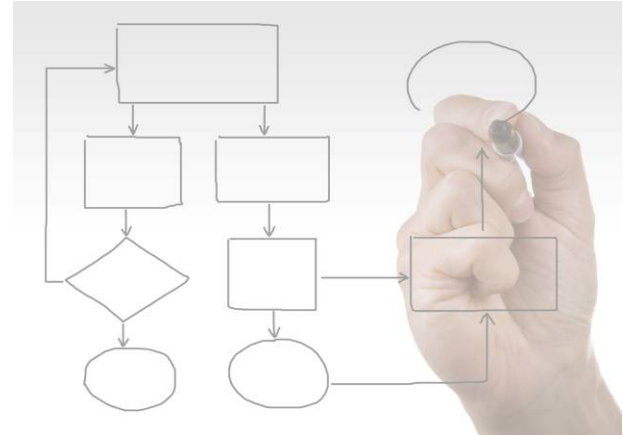
# 7. Die Aktie der Fair Value

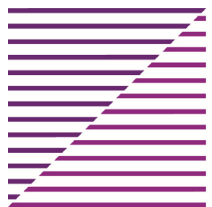
## NAV vs. AKTIENKURS



# 8. 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

# Geschäftszahlen 2010

Bilanzpressekonferenz  
Frankfurt am Main

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
31. März 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

## Stammdaten im Überblick

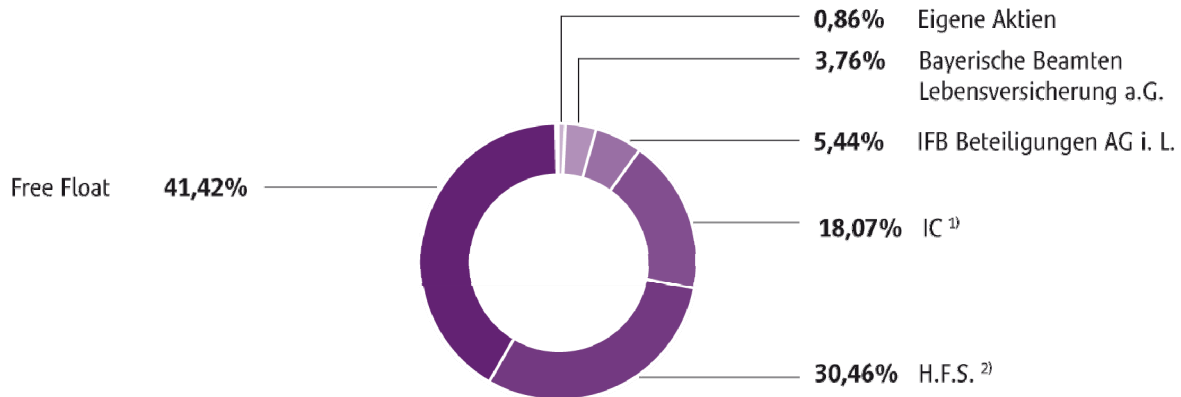
Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882, davon am 30.12.2010 im Umlauf: 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / 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

### Aktionärsstruktur der Fair Value REIT-AG

31. Dezember 2010



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

<sup>2)</sup> 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 %



# Anhang – Ergebnisrechnung und bereinigtes Ergebnis

T€	Konzern GV		Sondereffekte		Konzern GV bereinigt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettovermietungsergebnis	9.535	8.528	0	0	9.535	8.528
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.252	-2.611	169	278	-2.083	-2.333
Sonstige betr. Erträge / Aufw.	-69	-84		0	-69	-84
Ergebnis Verkauf Immobilien	-109	-190	109	190	0	0
Bewertungsergebnis	-4.238	-6.370	4.238	6.370	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.867</b>	<b>-727</b>	<b>4.516</b>	<b>6.838</b>	<b>7.383</b>	<b>6.111</b>
Equity-Ergebnis	3.873	1.401	911	4.069	4.784	5.470
Zinserträge	103	155	0	0	103	155
Zinsaufwendungen	-4.866	-4.680	-115	108	-4.981	-4.572
<b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>	<b>1.977</b>	<b>-3.851</b>	<b>5.312</b>	<b>11.015</b>	<b>7.289</b>	<b>7.164</b>
Ergebnisanteile Minderheitsges.	255	945	-1.787	-2.063	-1.532	-1.118
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.232</b>	<b>-2.906</b>	<b>3.525</b>	<b>8.952</b>	<b>5.757</b>	<b>6.046</b>