

fair value
REIT

Unternehmenspräsentation

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
15. September 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



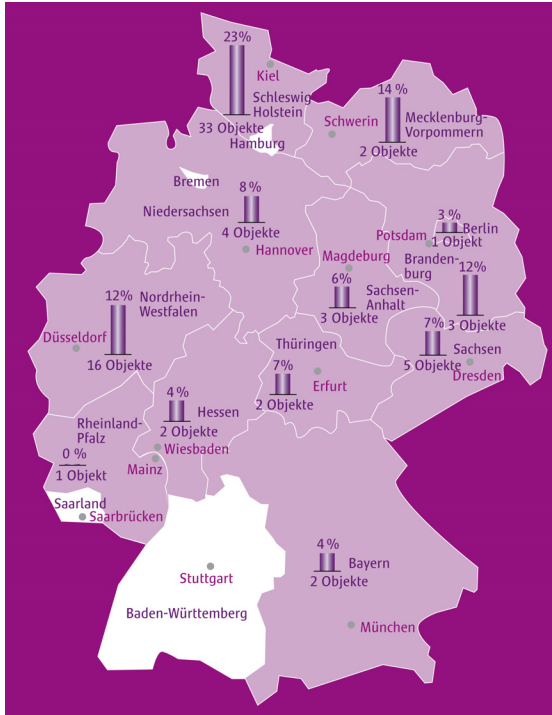
Rostock



Pinneberg

2. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG*



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

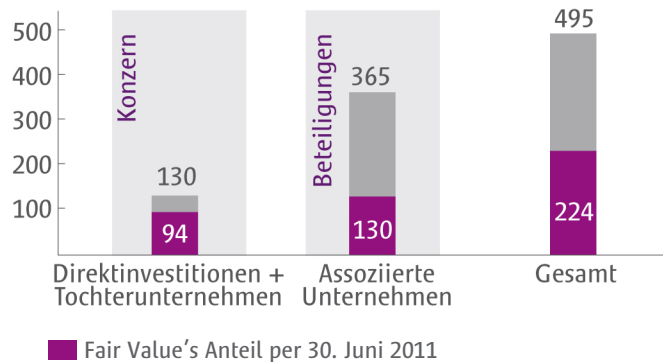


Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

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

	30.06.2011
Sparkasse Südholstein	15,6 %
Metro Group	10,5 %
Edeka Konzern	10,2 %
BBV Holding AG	6,1 %
Kaufland Gruppe	5,3 %
Schweizerhof Hotel	5,0 %
Commerzbank Gruppe	3,8 %
HPI Germany	3,2 %
Bundesagentur / ARGE SGB II	2,4 %
Energiebau	2,3 %
Sonstige	35,6 %
Summe	100,0 %

* in % der anteiligen Vertragsmieten

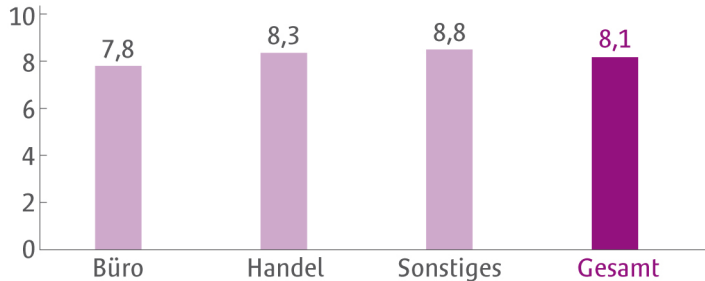
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > 10 größte Mieter stellen 64% der Vertragsmiete
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von rund 16% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen für insgesamt 26% der Vertragsmieten



Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

2. Das Immobilienportfolio

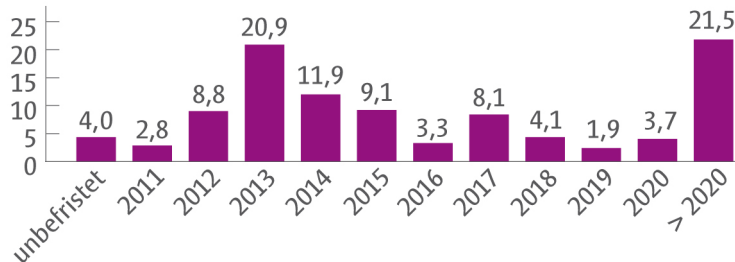
VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 30. Juni 2011

- > **18,2 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,1%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,8 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **93,1%** (der Potenzialmiete von **19,5 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft

RESTLAUFZEITEN IN %*



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

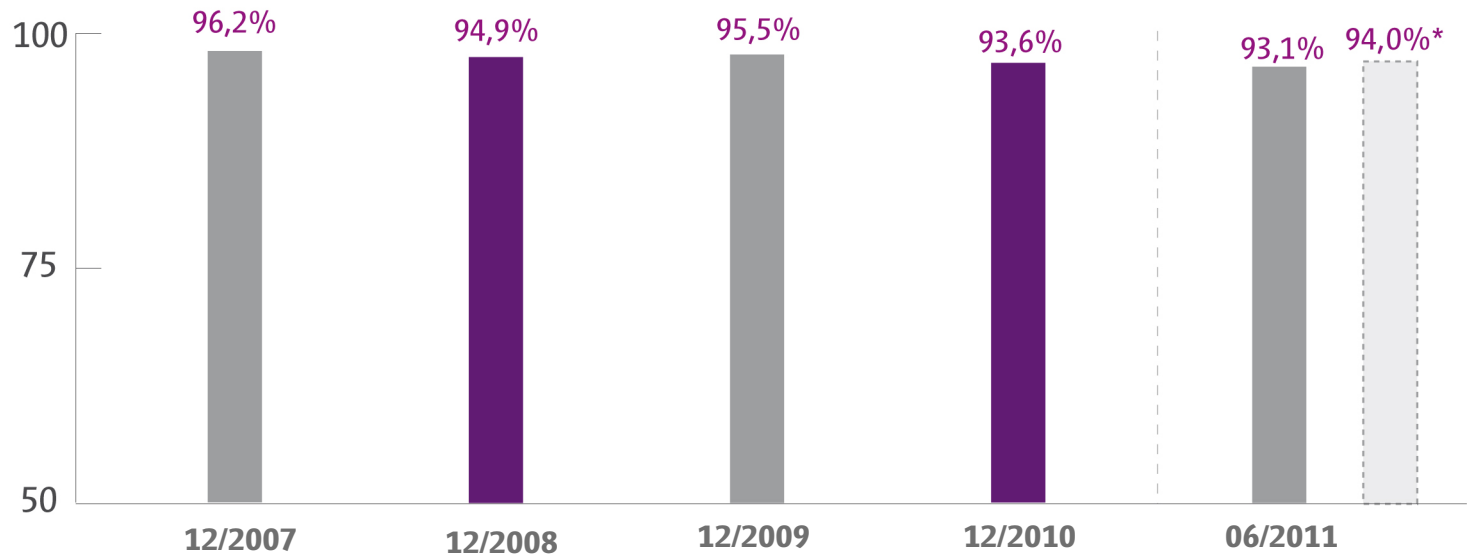


Stabile Mietertragsbasis

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

5,8

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

3. Ergebniskennzahlen Konzern 2010



- > IFRS-Konzernergebnis um **5,1 Mio. €** verbessert:
2010: + 2,2 Mio. €
2009: - 2,9 Mio. €
- > Verbesserung des anteiligen Bewertungsergebnisses um **50%**:
2008: - 7% // 2009: - 4% // 2010: - 2%
- > Eigenkapitalquote gemäß § 15 REITG auf **49,6% erhöht** (31. Dezember 2009: 45,5%)
- > Liquidität um 45% auf **12 Mio. €** verbessert

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

- > Umsatzerlöse + 18%
- > Nettovermietungsergebnis + 12%
- > Allg. Verwaltungskosten - 14%
- > Bewertungsergebnis + 33%
- > Betriebsergebnis + 494%
- > Beteiligungsergebnis + 176%
- > Nettozinsaufwand + 5%
- > Konzernüberschuss + 177%

3. Ergebniskennzahlen Konzern 2010

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)*

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

> Statuswechsel IC 13

Umsatzerlöse	- 12%
Nettovermietungsergebnis	- 13%
Allgemeine Verwaltungskosten	- 18%
Nettozinsaufwand	- 20%

> Bewertungsergebnis + 72%

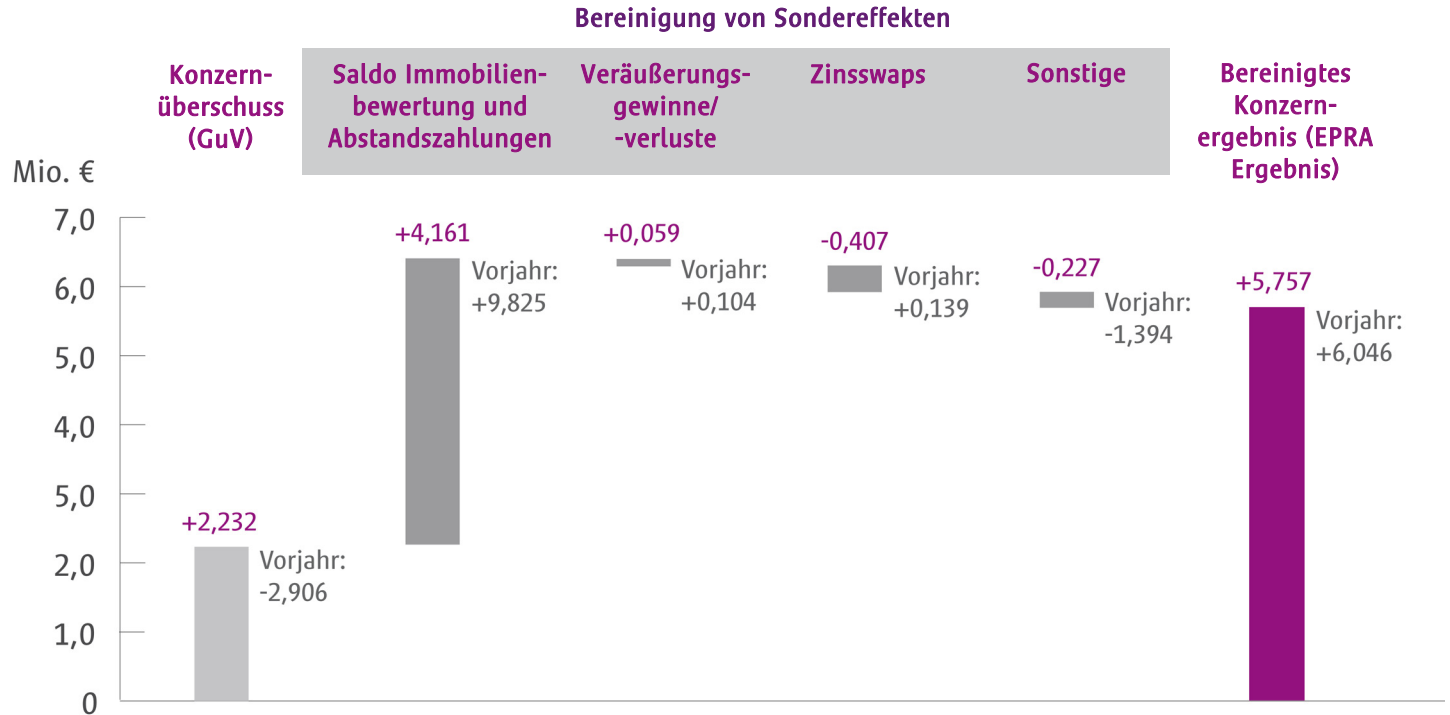
> Betriebsergebnis + 49%

> Beteiligungsergebnis + 176%

*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

3. Ergebniskennzahlen Konzern 2010

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



3. Ergebniskennzahlen Konzern 2010

FUNDS FROM OPERATIONS

T€	2010	2009
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	2.232	-2.906
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
Minderheitsgesellschaftler (Ergebnisanteile/Ausschüttungen)	-724	-1.342
Übrige Anpassungen	167	324
Funds from operations	4.798	2.947
FFO je Aktie in €	0,51	0,31

- > **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

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. Ergebniskennzahlen Konzern H1/2011



- > **IFRS-Konzernergebnis um 38% verbessert:**
 - H1/2011: + 3,2 Mio. €
 - H1/2010: + 2,3 Mio. €
- > Steigerung bedingt durch erhöhte Marktwerte der Zinsderivate
- > **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 50,9% erhöht** (31. Dezember 2010: 49,6%)

5. Ergebniskennzahlen Konzern H1/2011

KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

T€ // 1. Januar – 30. Juni	2011	2010
Mieterträge	5.176	6.046
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	1.178	914
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen)	-1.962	-2.441
Nettovermietungsergebnis	4.392	4.519
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.156	-1.071
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)	37	-19
Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien	-74	-56
Bewertungsergebnis	-254	-
Betriebsergebnis	2.945	3.373
Beteiligungsergebnis	3.066	2.007
Nettozinsaufwand	2.277	2.458
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	3.734	2.920
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-536	-607
Konzernüberschuss	3.198	2.313
Ergebnis je Aktie (€)	0,34	0,25

- > Umsatzerlöse - 9%
- > Nettovermietungsergebnis - 3%
- > Betriebsergebnis - 13%
- > Beteiligungsergebnis + 53%
- > Nettozinsaufwand - 7%
- > Konzernüberschuss + 38%

5. Ergebniskennzahlen Konzern H1/2011

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)*

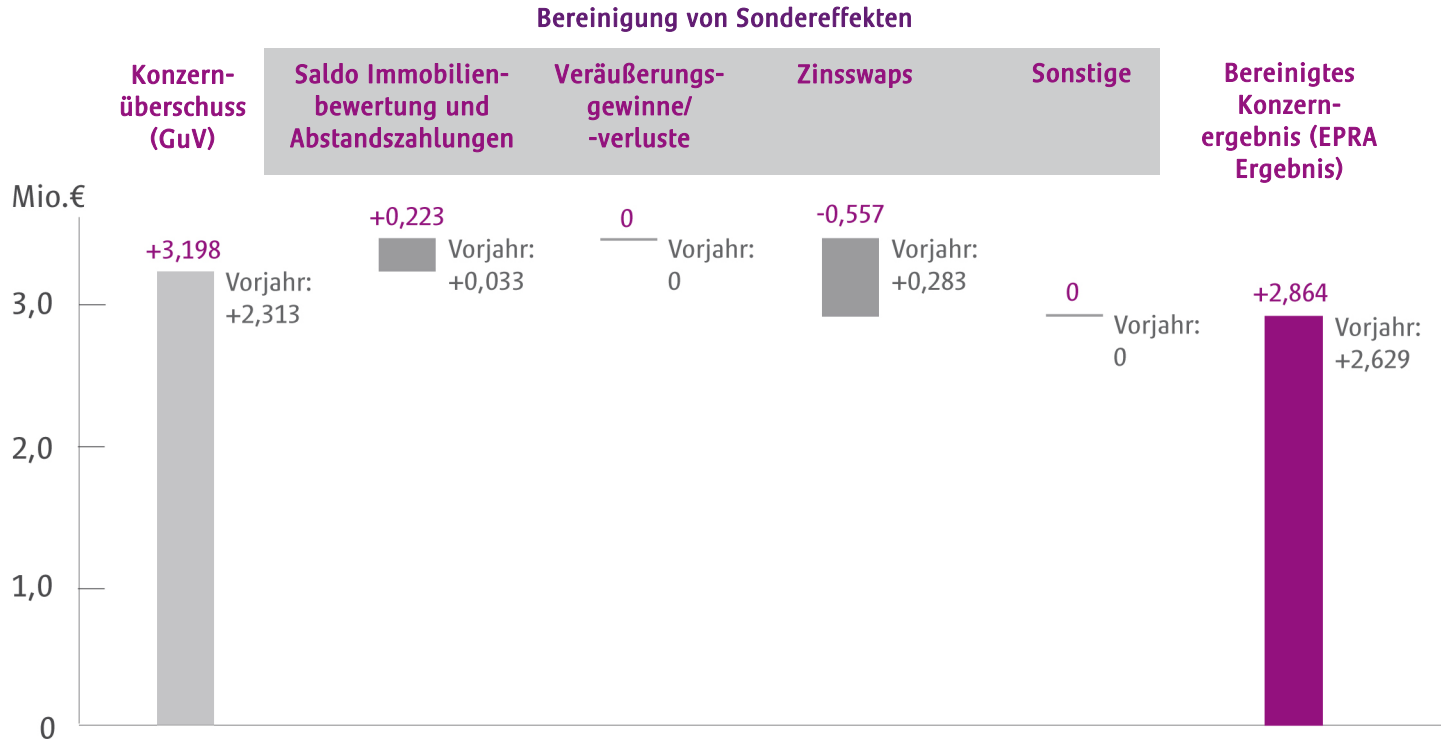
T€ // 1. Januar – 30. Juni	2011	2010
Mieterträge	5.534	5.610
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	646	656
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-1.244	-1.364
Nettovermietungserträge	4.936	4.902
Allgemeine Verwaltungskosten	-272	-268
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo)	-130	-27
Bewertungsergebnis (im Saldo)	-	-3
Betriebsergebnis	4.534	4.604
Finanzergebnis	-1.468	-2.584
Beteiligungsergebnis	3.066	2.020

- > Nettovermietungsergebnis + 1%
- > Betriebsergebnis - 2%
- > Finanzergebnis + 43%
- > Beteiligungsergebnis + 52%

*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

5. Ergebniskennzahlen Konzern H1/2011

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS MIT 2,9 MIO. € UM 9% ÜBER H1/2010



5. Ergebniskennzahlen Konzern H1/2011

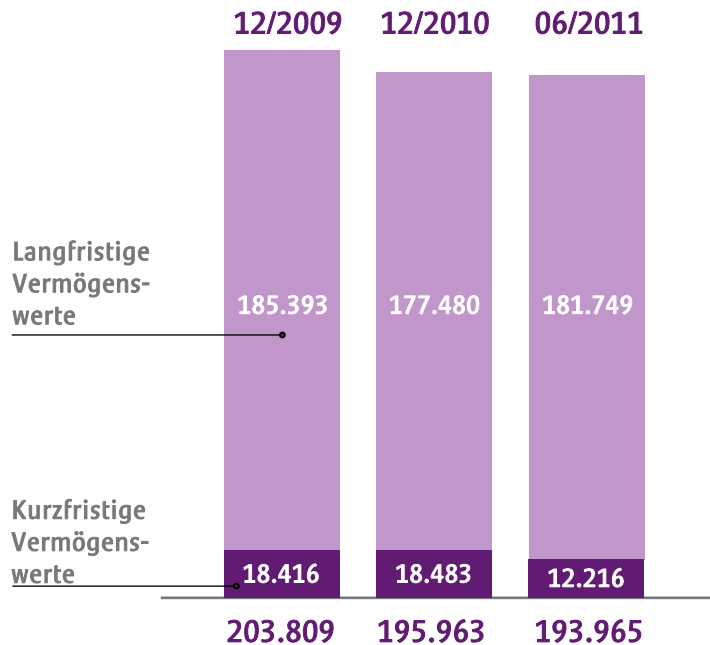
FUNDS FROM OPERATIONS

T€ // 1. Januar – 30. Juni	2011	2010
Konzernüberschuss (-fehlbetrag)	3.198	2.313
Ergebnis aus Bewertung und Veräußerung	328	56
Ergebnis aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	-3.066	-2.007
Entnahmen aus „at equity“- bewerteten Beteiligungen	265	1.838
Minderheitsgesellschafter (Ergebnisanteile/Ausschüttungen)	-111	141
Übrige Anpassungen	-29	9
Funds from operations	585	2.350
FFO je Aktie in €	0,06	0,25

- > **FFO – Kennzahl** im ersten Halbjahr nur bedingt aussagekräftig, da FFO-relevante Entnahmen aus den assoziierten Unternehmen teilweise erst im zweiten Halbjahr eingehen
- > Ableitung aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

6. Bilanzkennzahlen Konzern

KONZERNBILANZ - AKTIVA*



> Bilanzsumme

12/2010: -4%
06/2011: -1%

> Langfristige Vermögensgegenstände

12/2009: 91%
12/2010: 91%
06/2011: 94%

> Liquide Mittel

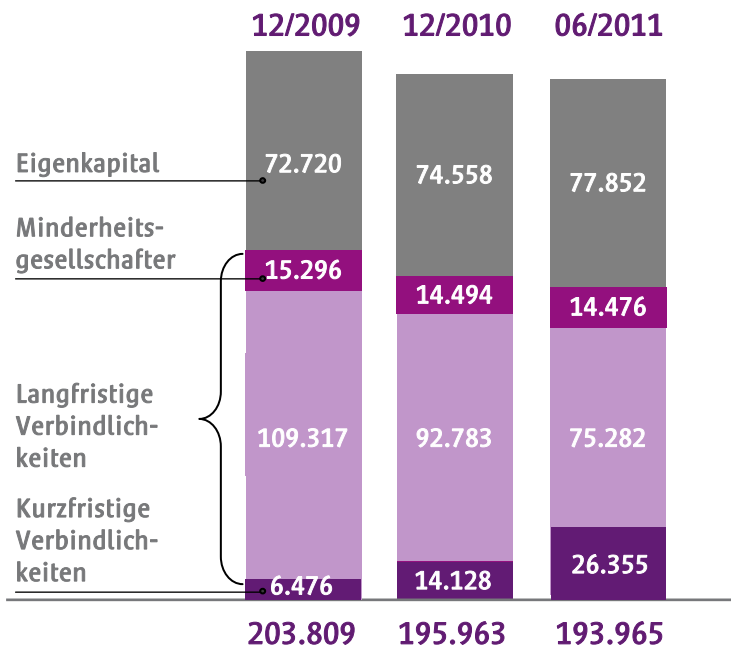
12/2009: 8,3 Mio. €
12/2010: 12,0 Mio. € (+45%)
06/2011: 10,3 Mio. € (-14%)

- > Dividende 0,9 Mio. €
- > Sondertilgung 1,2 Mio. €

* In T€

6. Bilanzkennzahlen Konzern

KONZERNBILANZ - PASSIVA*



> Finanzverbindlichkeiten

12/2009: 108,3 Mio. €
 12/2010: 99,1 Mio. € (- 8%)
 06/2011: 95,4 Mio. € (- 4%)

> Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2009: 35,7%
 12/2010: 38,0%
 06/2011: 40,1%

> Eigenkapitalquote nach § 15 REITG*

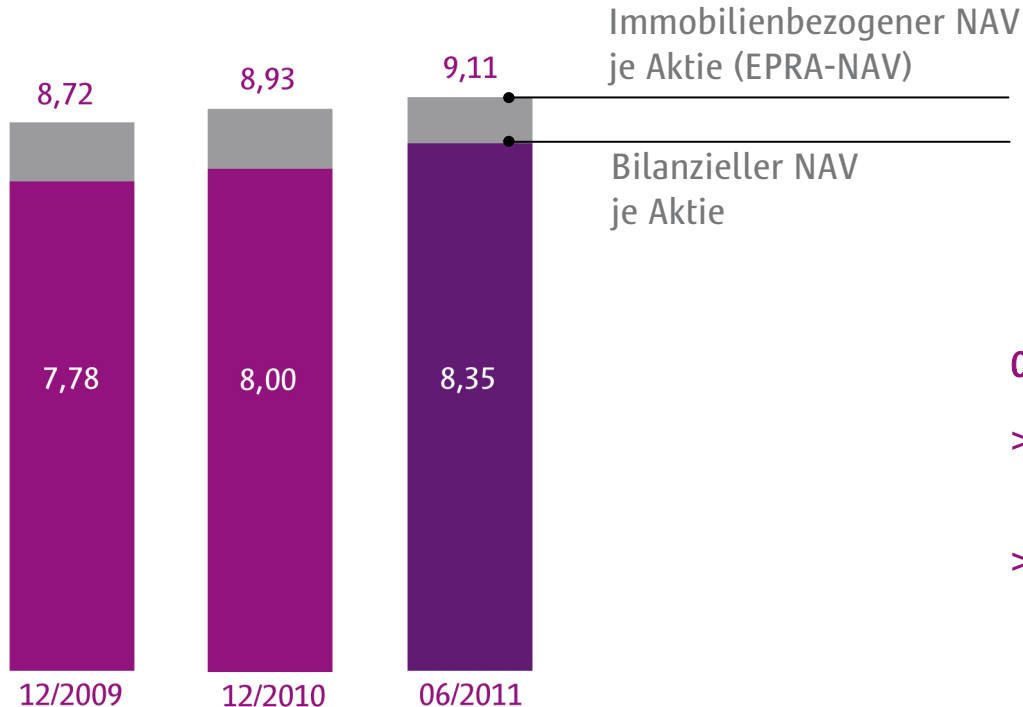
12/2009: 45,5%
 12/2010: 49,6%
 06/2011: 50,9%

*(Eigenkapital + Minderheitsgesellschaften) /
 Unbewegliches Vermögen

* In T€

7. NAV – Entwicklung Konzern

NAV JE AKTIE



06/2011

> EPRA-NAV bei **9,11 €***

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **8,35 €***

* Stand: 30. Juni 2011

8. EPRA-Ergebnisse je Aktie: Rückblick + Ausblick

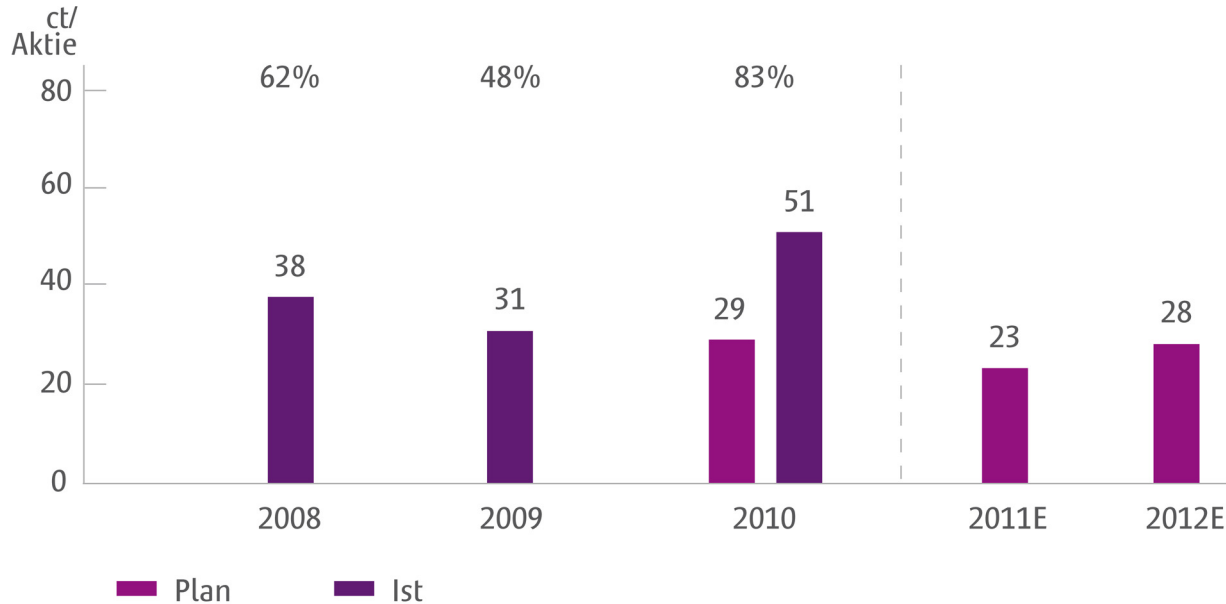


> Prognose 2011 neu: **5,0 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,54 € je Aktie

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

9. FFO – Rückblick + Ausblick

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

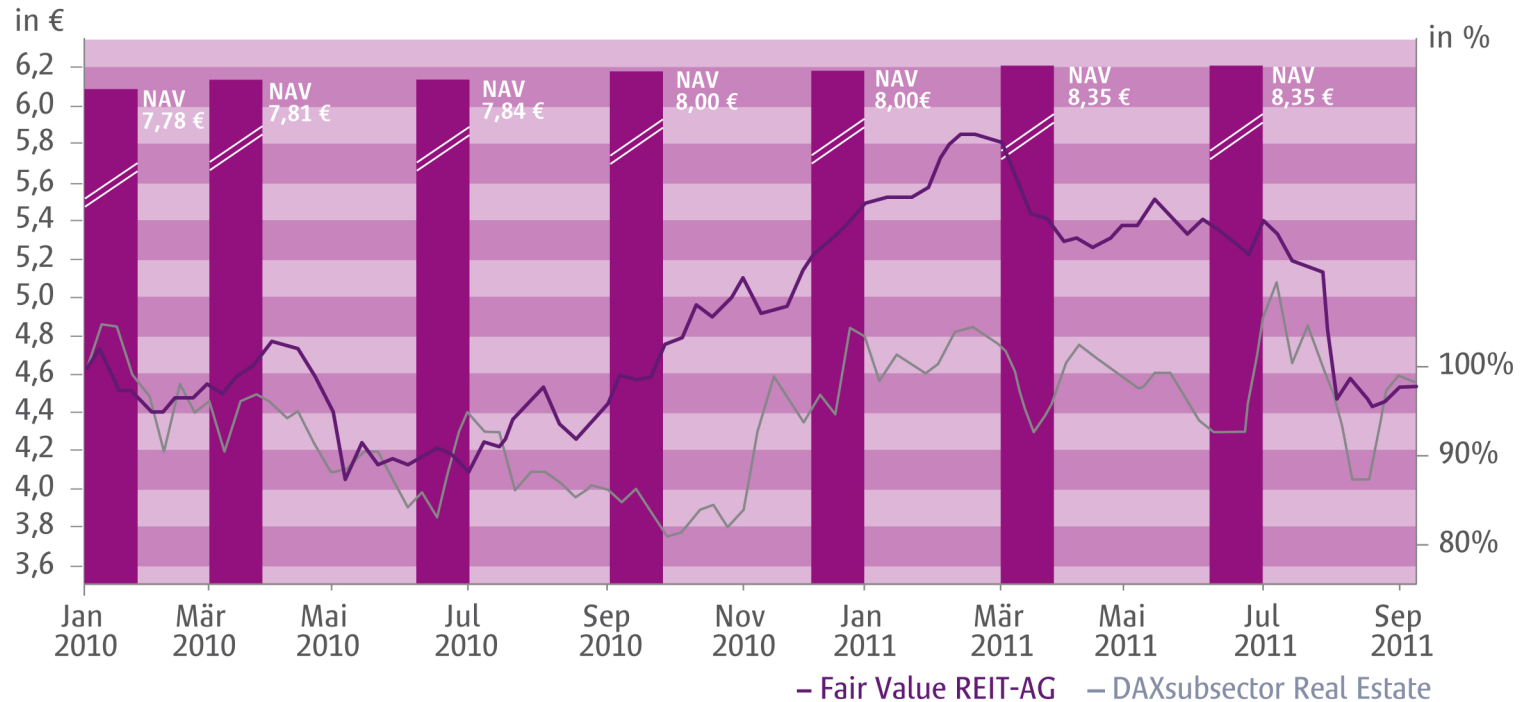


> Prognose 2011: **2,1 Mio. €**

> Prognose 2012: **2,6 Mio. €**

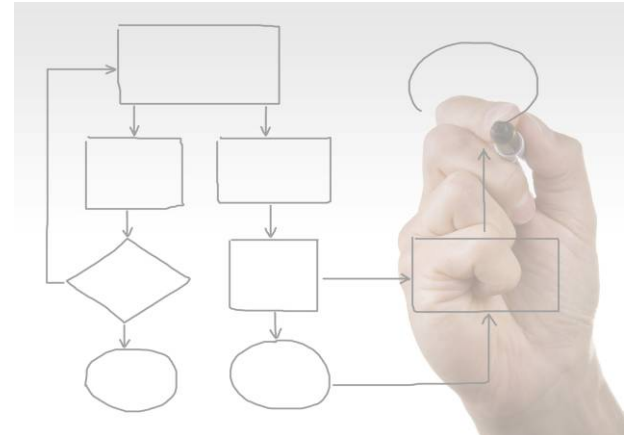
10. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS



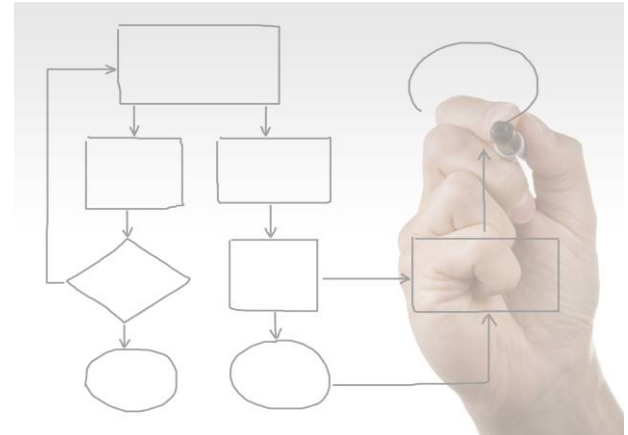
11. Strategie und Zielsetzung

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



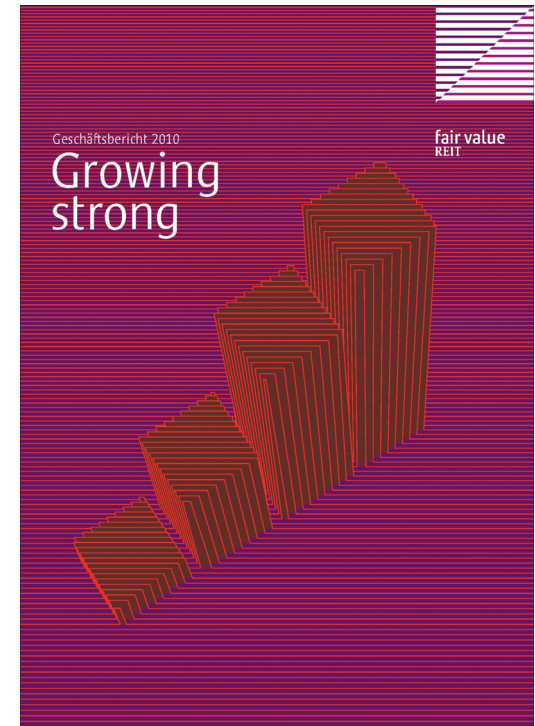
11. Strategie und Zielsetzung

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



12. Growing Strong – ein beispielhaftes Szenario

- > **Neu – Investition(en) für insgesamt 100 Mio. €**
(Direkt-Investition)
- > **Einkaufsrendite 7,25%**
(nach Anschaffungsnebenkosten)
- > **Fremdkapitalanteil 50%**
- > **Zinssatz 3,5% p.a.**
(EURIBOR inkl. Marge zzgl. ZinsCap)
- > **Eigenkapitalanteil 50%**
(Kapitalerhöhung erforderlich)



12.1. Kapitalerhöhung – Szenarien der Verwässerung

GRUNDSATZ: JE HÖHER DER EMISSIONSKURS, DESTO GERINGER DIE VERWÄSSERUNG

Kapitalerhöhung zu	Anzahl der Aktien in Tsd.			Verwässerung	Dividende je Aktie in EUR	Anstieg in % gegenüber Plan
5,00	9.326	+ 10.000	19.326	107%	0,15	50%
5,36	9.326	+ 9.326	18.652	100%	0,15	50%
6,00	9.326	+ 8.333	17.659	89%	0,16	60%
7,00	9.326	+ 7.143	16.469	77%	0,17	70%
8,00	9.326	+ 6.250	15.576	67%	0,18	80%

12.1. Kapitalerhöhung – Szenarien der Verwässerung

GRUNDSATZ: JE HÖHER DER EMISSIONSKURS, DESTO GERINGER DIE VERWÄSSERUNG

Kapitalerhöhung zu	Anzahl der Aktien in Tsd.			Verwässerung	Dividende je Aktie in EUR	Anstieg in % gegenüber Plan
5,00	9.326	+ 10.000	19.326	107%	0,15	50%
5,36	9.326	+ 9.326	18.652	100%	0,15	50%
6,00	9.326	+ 8.333	17.659	89%	0,16	60%
7,00	9.326	+ 7.143	16.469	77%	0,17	70%
8,00	9.326	+ 6.250	15.576	67%	0,18	80%

12.2. Ergebnisverbesserung nach IFRS und HGB

GERINGE VERWÄSSERUNG NACH IFRS // ERGEBNISSPRUNG NACH HGB

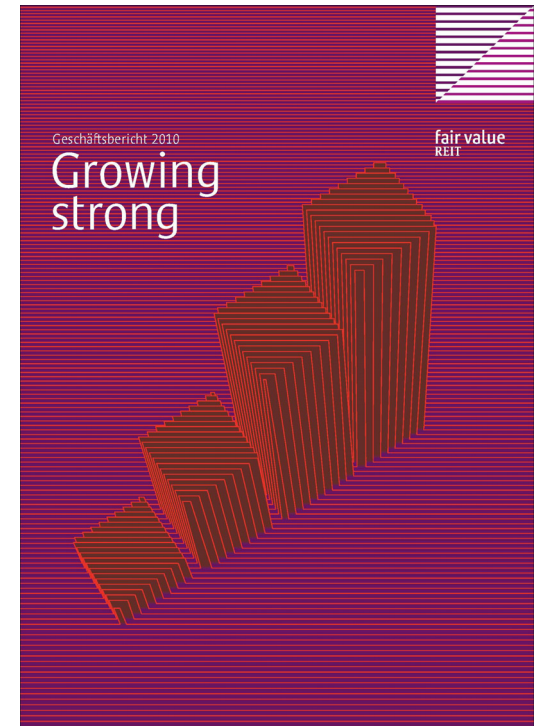
IFRS-Konzernabschluss (in Mio. Euro)	2012E	Neu-Invest. (100 Mio. €)	Kombiniert	
Mieterträge		7,3		
Umsatzerlöse	13,8	8,3	22,1	+60%
Bewirtschaftungskosten	-5,4	-2,5	-7,9	
Nettovermietungsergebnis	8,4	5,8	14,2	+69%
Allg. Verwaltungskosten	-2,0	-0,3	-2,3	
Beteiligungsergebnis	4,4	-	4,4	
Nettozinsaufwand	-3,3	-1,8	-5,1	
Minderheitsgesellschafter	-1,8	-	-1,8	
EPRA-Ergebnis	5,7	3,8	9,5	+67%
EPS in Euro	0,61		0,51*	-16%

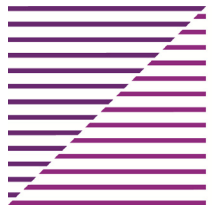
HGB – Einzelabschluss (in Mio. Euro)	2012E	Neu-Invest.	Kombiniert	
AfA auf Immobilien		-1,6		
HGB-Überschuss	1,0	2,2	3,2	+220%
Dividende (90%) je Aktie in Euro	0,10		0,15*	+50%*

*Annahme: Ausgabe von 9,326 Mio. neuen Aktien zu 5,36 €

12.3. 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

Unternehmenspräsentation

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
15. September 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

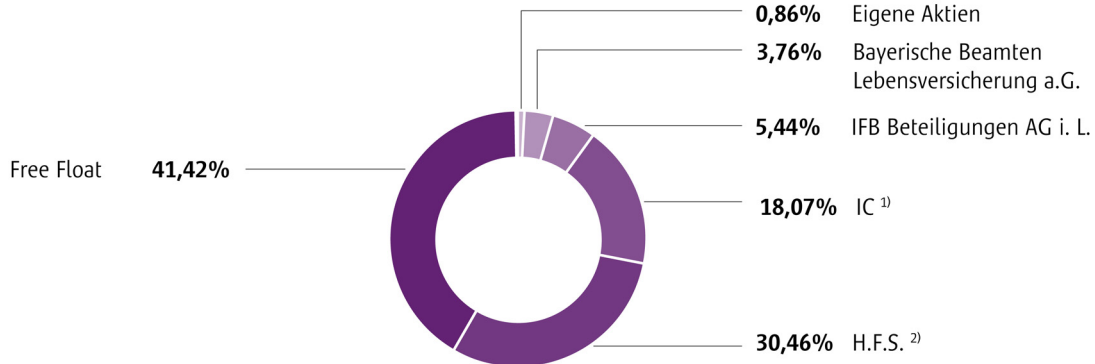
Sektor	Immobilien (REIT)
WKN / ISIN:	A0MW97 / DE000A0MW975
Bloomberg	FVI:GR
Reuters	FVIG.DE
Grundkapital	47.034.410,00 €
Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)	9.406.882, davon am 30.06.2011 im Umlauf: 9.325.572
Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital	5,- €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief 6M/2011	4,95 € / 4,25 € (XETRA)
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2011	46,6 Mio. € (XETRA)
Marktsegment	Prime Standard
Handelsplätze	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler
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



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 %