



fair value  
REIT

# Unternehmenspräsentation

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
1. Juni 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



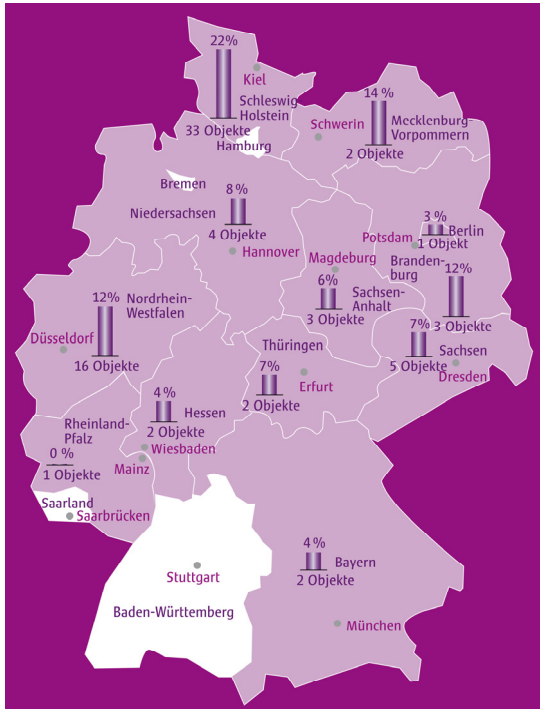
Rostock



Pinneberg

# 2. Das Immobilienportfolio

## REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG\*



\*in % der Fair Value-anteiligen Marktwerte zum 31. März 2011

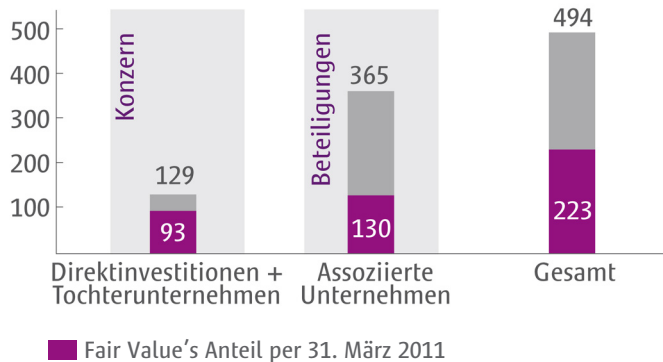
- > Breite regionale Diversifikation
- > Schwerpunkt Regionalstandorte
- > Vorteil: vergleichsweise geringe Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung



**Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

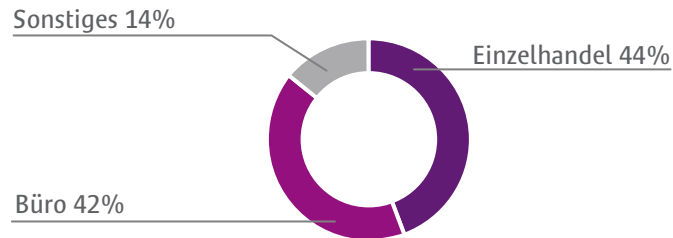
## 2. Das Immobilienportfolio

### PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE\*



- > Marktwert des Gesamt-Portfolios: **494 Mio. €**
- > Fair Value's Anteil daran beträgt **223 Mio. €**
- > 74 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund **432.000 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\*

|                             | 31.03.2011     |
|-----------------------------|----------------|
| Sparkasse Südholstein       | 15,5 %         |
| Metro Group                 | 10,5 %         |
| Edeka Konzern               | 10,2 %         |
| BBV Holding AG              | 6,1 %          |
| Kaufland Gruppe             | 5,3 %          |
| Schweizerhof Hotel          | 5,0 %          |
| Commerzbank Gruppe          | 3,7 %          |
| HPI Germany                 | 3,2 %          |
| Bundesagentur / ARGE SGB II | 2,4 %          |
| Energiebau                  | 2,3 %          |
| Sonstige                    | 35,7 %         |
| <b>Summe</b>                | <b>100,0 %</b> |

\* in % der anteiligen Vertragsmieten

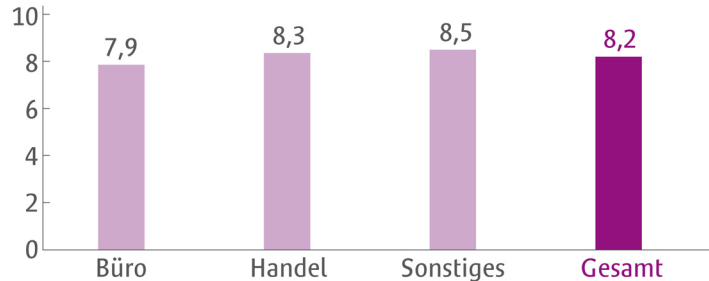
- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > 10 größte Mieter stellen 64% der Vertragsmiete
- > Größter Einzelmietler mit Anteil von rund 16% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Metro, Edeka und Kaufland stehen für insgesamt 26% der Vertragsmieten



**Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung**

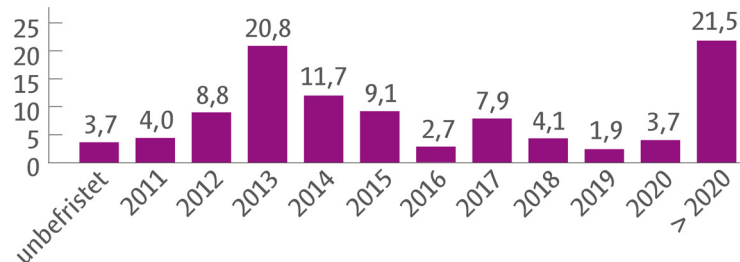
## 2. Das Immobilienportfolio

### VERTRAGSMIETRENDITE IN %\*



\*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. März 2011

### RESTLAUFZEITEN IN %\*



\*Bezogen auf die Vertragsmiete per 31. März 2011 (Fair Value-anteilig)

- > **18,2 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,2%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,0 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **93,1%** (der Potenzialmiete von **19,6 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft

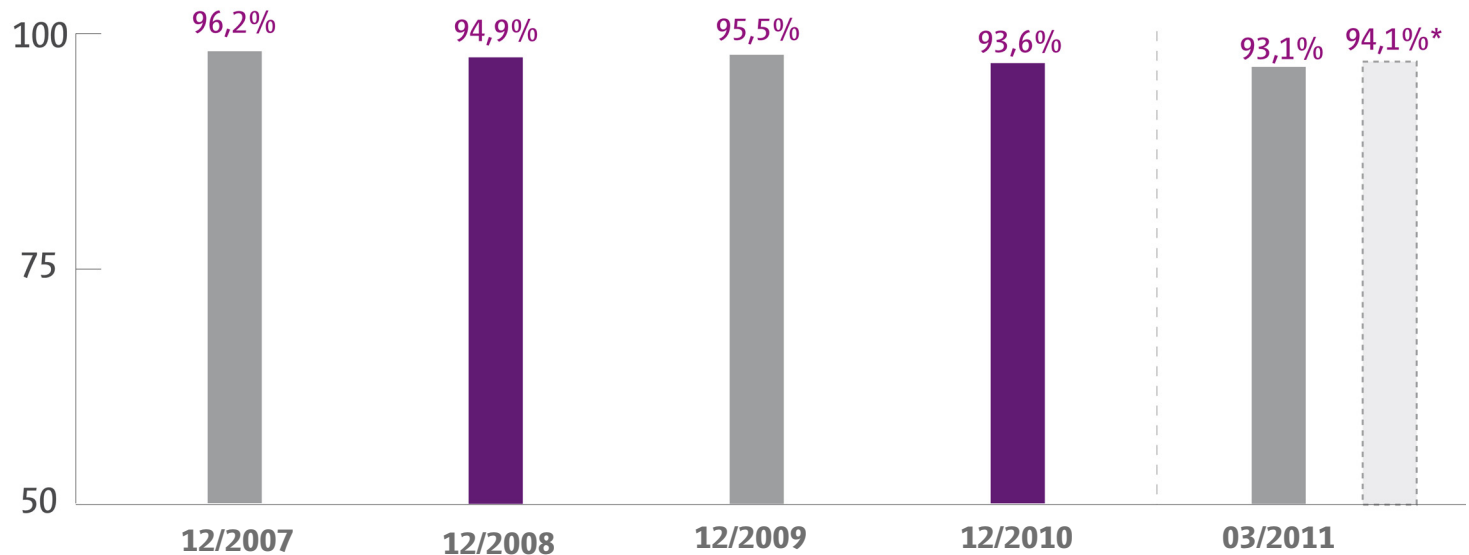


**Stabile Mietertragsbasis**

## 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**

**6,0**

\*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        |
| <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 - 14%
- > Bewertungsergebnis + 33%
- > Betriebsergebnis + 494%
- > Beteiligungsergebnis + 176%
- > Nettozinsaufwand + 5%
- > Konzernüberschuss + 177%

# 3. Ergebniskennzahlen 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                 | - 12% |
| Nettovermietungsergebnis     | - 13% |
| Allgemeine Verwaltungskosten | - 18% |
| Nettozinsaufwand             | - 20% |

> Bewertungsergebnis + 72%

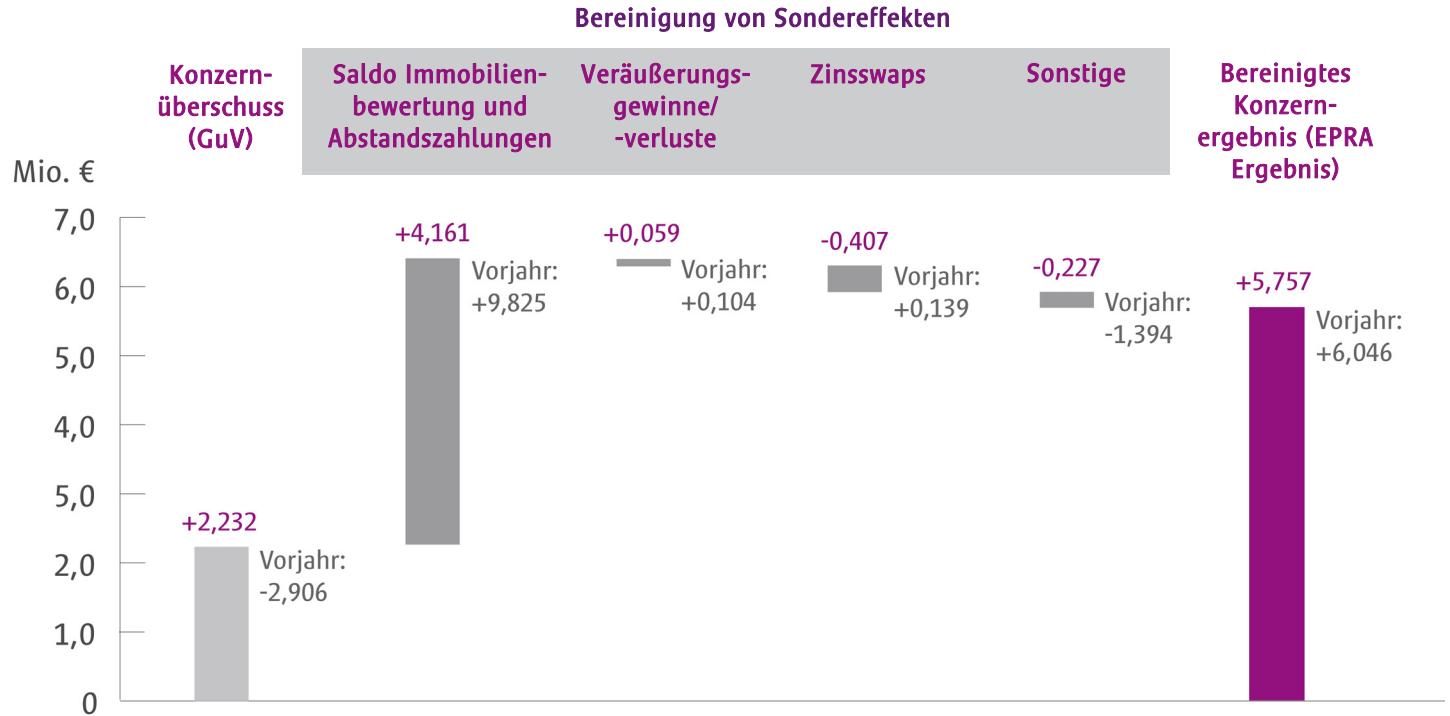
> Betriebsergebnis + 49%

> 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           |
|--|--------------|----------------|
| <b>Konzernüberschuss (-fehlbetrag)</b>                         | <b>2.232</b> | <b>- 2.906</b> |
| Bewertungsergebnis   | 4.238        | 6.370          |
| Ergebnis aus „at equity“- bewerteten<br>Beteiligungen          | -3.873       | -1.401         |
| Entnahmen aus „at equity“- bewerteten<br>Beteiligungen         | 2.758        | 1.902          |
| Minderheitsgesellschaftler<br>(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

## 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 3M/2011



- > **IFRS-Konzernergebnis um 51% verbessert:**
  - 3M/2011: + 1,8 Mio. €
  - 3M/2010: + 1,2 Mio. €
- > Steigerung bedingt durch erhöhte Marktwerte der Zinsderivate
- > **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 51,3% erhöht** (31. Dezember 2010: 49,6%)
- > **Liquidität** um 8% auf **13 Mio. €** erhöht

# 5. Ergebniskennzahlen Konzern 3M/2011

## KONZERN-GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

| T€ // 1. Januar – 31. März  | 2011         | 2010         |
|---|--------------|--------------|
| Mieterträge   | 2.576        | 3.145        |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten                             | 613          | 456          |
| Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen (inkl. Erbbauzinsen) | - 1.242      | - 968        |
| <b>Nettovermietungsergebnis</b>                                   | <b>1.947</b> | <b>2.633</b> |
| Allgemeine Verwaltungskosten                                      | - 515        | - 528        |
| Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im Saldo)         | 39           | - 17         |
| Ergebnis aus dem Verkauf v. Immobilien                            | -74          | -53          |
| Bewertungsergebnis  | - 184        | -            |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>1.213</b> | <b>2.035</b> |
| <b>Beteiligungsergebnis</b>                                       | <b>1.896</b> | <b>852</b>   |
| Nettozinsaufwand  | - 1.143      | - 1.240      |
| <b>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</b>                           | <b>1.966</b> | <b>1.647</b> |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern                    | - 138        | - 438        |
| <b>Konzernüberschuss</b>  | <b>1.828</b> | <b>1.209</b> |
| <b>Ergebnis je Aktie (€)</b>                                      | <b>0,20</b>  | <b>0,13</b>  |

- > Umsatzerlöse - 11%
- > Nettovermietungsergebnis - 26%
- > Betriebsergebnis - 40%
- > Beteiligungsergebnis + 123%
- > Nettozinsaufwand - 8%
- > Konzernüberschuss + 51%

# 5. Ergebniskennzahlen Konzern 3M/2011

## ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN (at equity)\*

| T€ // 1. Januar – 31. März                                | 2011         | 2010           |
|---|--------------|----------------|
| <b>Mieterträge</b>  | <b>2.789</b> | <b>2.786</b>   |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten                     | 331          | 315            |
| Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen              | - 623        | - 709          |
| <b>Nettovermietungserträge</b>                            | <b>2.497</b> | <b>2.392</b>   |
| Allgemeine Verwaltungskosten                              | - 137        | - 130          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge (im Saldo) | 19           | - 3            |
| Bewertungsergebnis (im Saldo)                             | -            | - 3            |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                   | <b>2.379</b> | <b>2.256</b>   |
| <b>Finanzergebnis</b>                                     | <b>- 483</b> | <b>- 1.404</b> |
| <b>Beteiligungsergebnis</b>                               | <b>1.896</b> | <b>852</b>     |

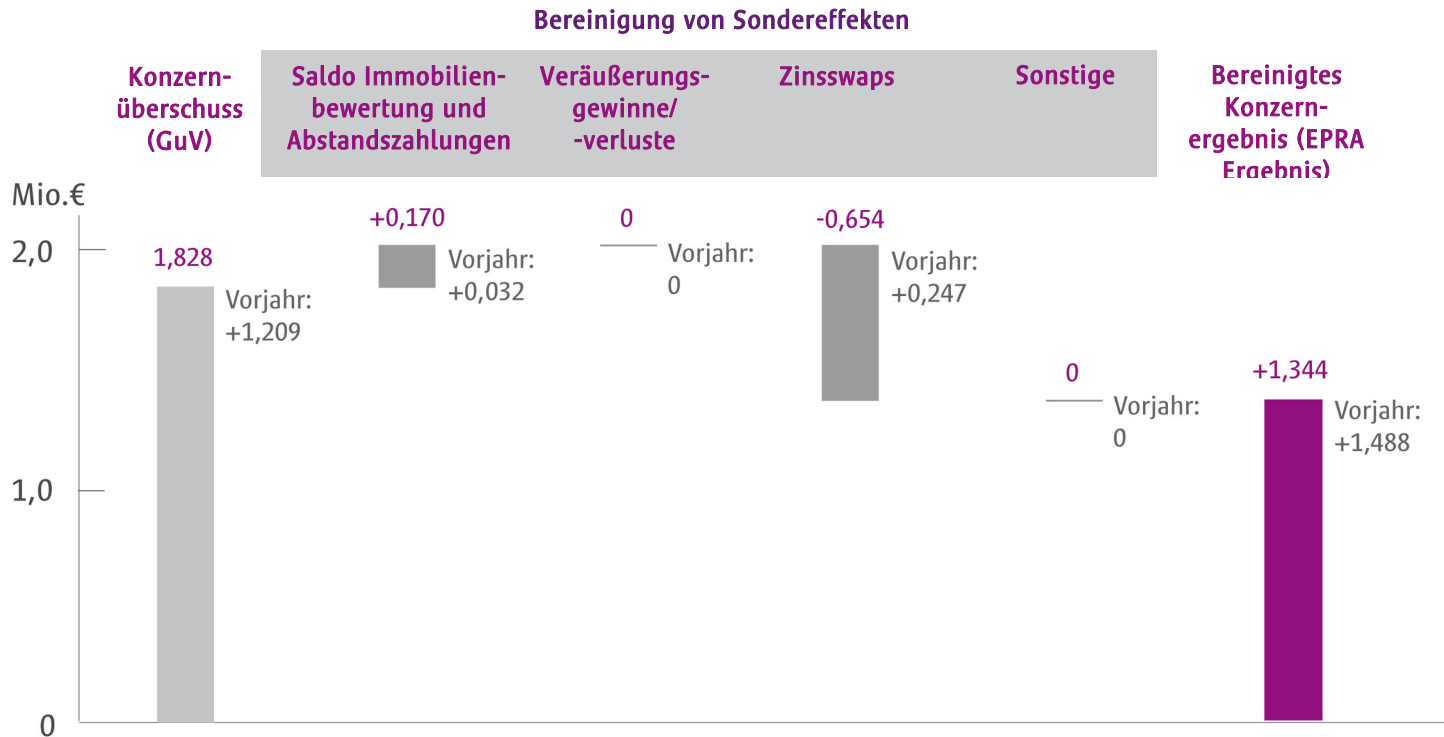
- > Nettovermietungsergebnis + 4%
- > Betriebsergebnis + 5%
- > Finanzergebnis - 66%
- > Beteiligungsergebnis + 123%

\*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil



# 5. Ergebniskennzahlen Konzern 3M/2011

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 1,3 MIO. € 25% ÜBER ERWARTUNGEN FÜR  
1. QUARTAL (bisher: 4,3 MIO. € FÜR GJ 2011)



# 5. Ergebniskennzahlen Konzern 3M/2011

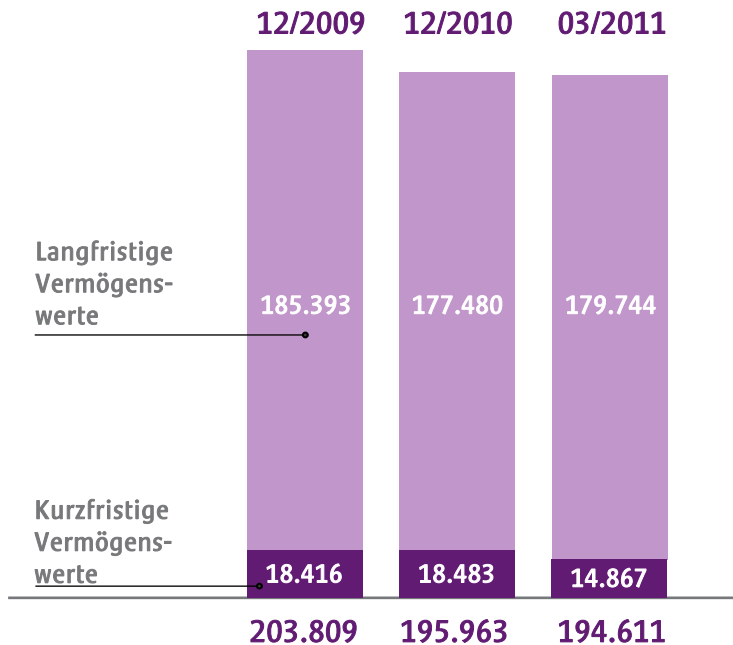
## FUNDS FROM OPERATIONS

| T€ // 1. Januar – 31. März                                    | 2011          | 2010         |
|---|---------------|--------------|
| <b>Konzernüberschuss<br/>(-fehlbetrag)</b>                    | <b>1.828</b>  | <b>1.209</b> |
| Ergebnis aus Bewertung und<br>Veräußerung                     | 258           | 53           |
| Ergebnis aus „at equity“-<br>bewerteten Beteiligungen         | - 1.896       | - 852        |
| Entnahmen aus „at equity“-<br>bewerteten Beteiligungen        | 2             | 2            |
| Minderheitsgesellschafter<br>(Ergebnisanteile/Ausschüttungen) | - 364         | 438          |
| Übrige Anpassungen  | - 38          | 18           |
| <b>Funds from operations</b>                                  | <b>- 210</b>  | <b>868</b>   |
| <b>FFO je Aktie in €</b>                                      | <b>- 0,02</b> | <b>0,09</b>  |

- > **FFO – Kennzahl** im ersten Quartal wenig aussagekräftig, da FFO-relevante Entnahmen aus den assoziierten Unternehmen erst ab dem zweiten Quartal eingehen
- > Ableitung aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

# 6. Bilanzkennzahlen Konzern

## KONZERNBILANZ - AKTIVA\*



### > Bilanzsumme

12/2010: -4%  
03/2011: -1%

### > Langfristige Vermögensgegenstände

12/2009: 91%  
12/2010: 91%  
03/2011: 92%

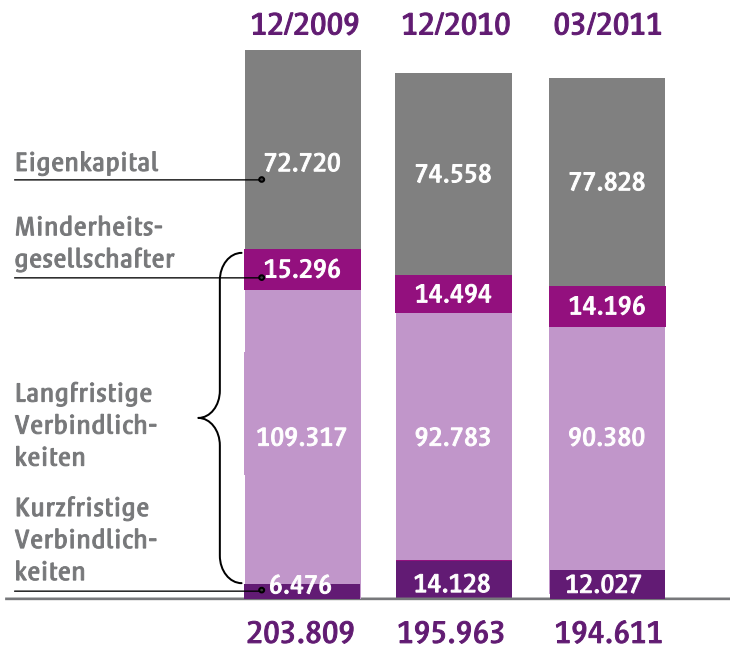
### > Liquide Mittel

12/2009: 8,3 Mio. €  
12/2010: 12,0 Mio. € (+ 45%)  
03/2011: 13,1 Mio. € (+ 9%)

\* In T€

# 6. Bilanzkennzahlen Konzern

## KONZERNBILANZ - PASSIVA\*



### > Finanzverbindlichkeiten

12/2009: 108,3 Mio. €  
 12/2010: 99,1 Mio. € (- 8%)  
 03/2011: 96,6 Mio. € (- 3%)

### > Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2009: 35,7%  
 12/2010: 38,0%  
 03/2011: 40,0%

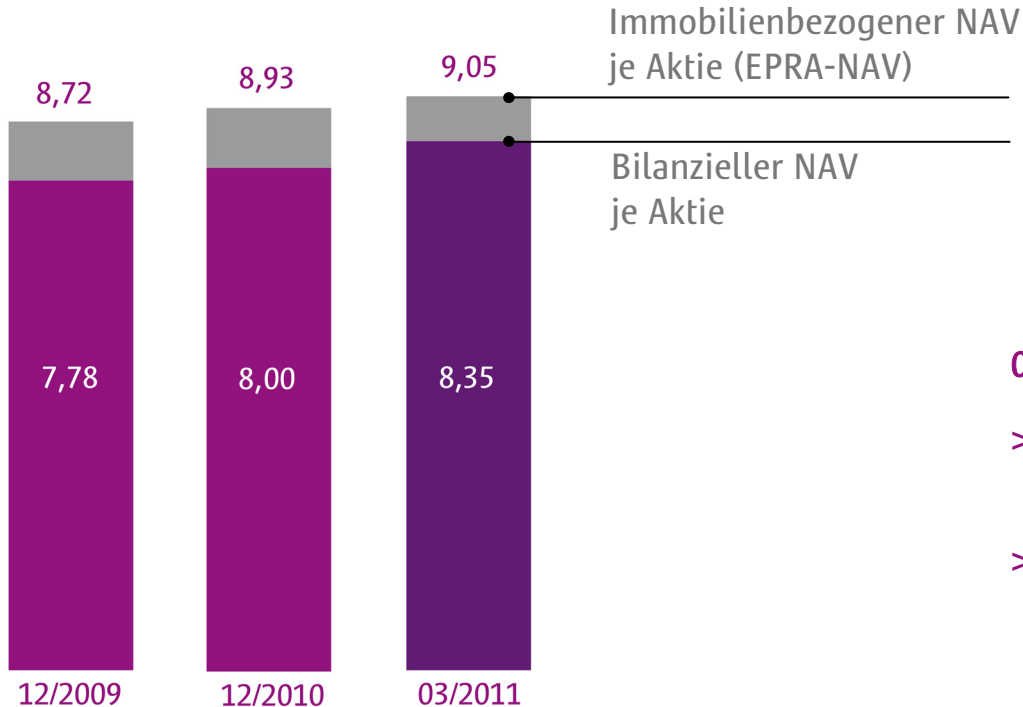
### > Eigenkapitalquote nach § 15 REITG

12/2009: 45,5%  
 12/2010: 49,6%  
 03/2011: 51,3%

\* In T€

# 7. NAV – Entwicklung Konzern

## NAV JE AKTIE



**03/2011**

> EPRA-NAV bei **9,05 €\***

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

\* Stand: 31. März 2011

## 8. EPRA-Ergebnisse je Aktie: Rückblick + Ausblick

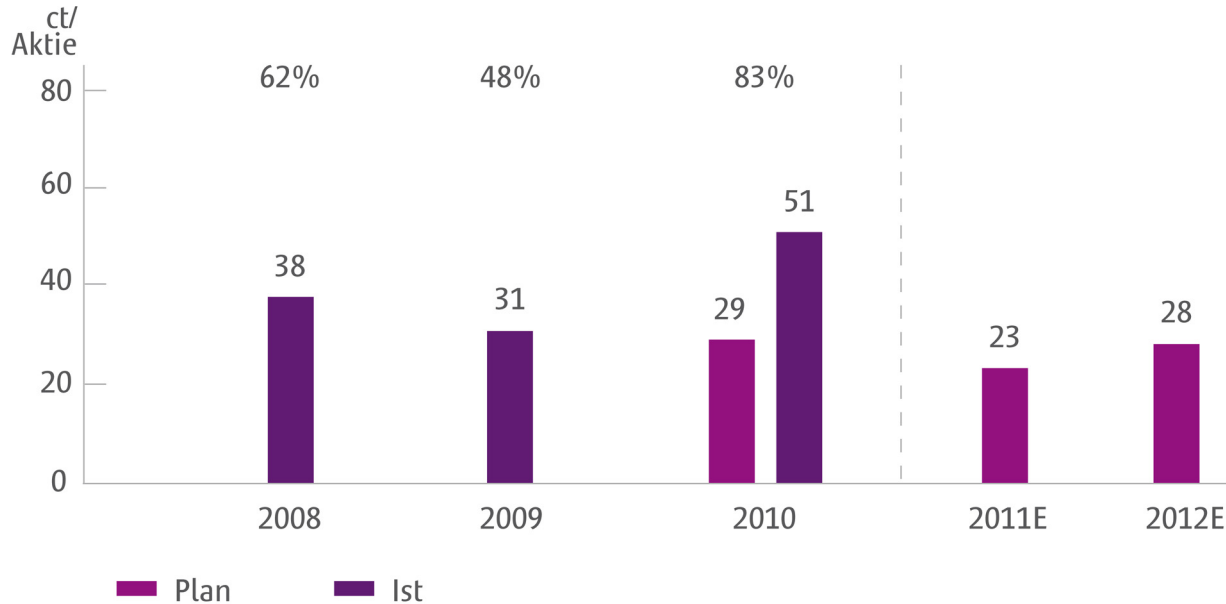


> Prognose 2011 neu: **5,0 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. 0,54 € je Aktie

> 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

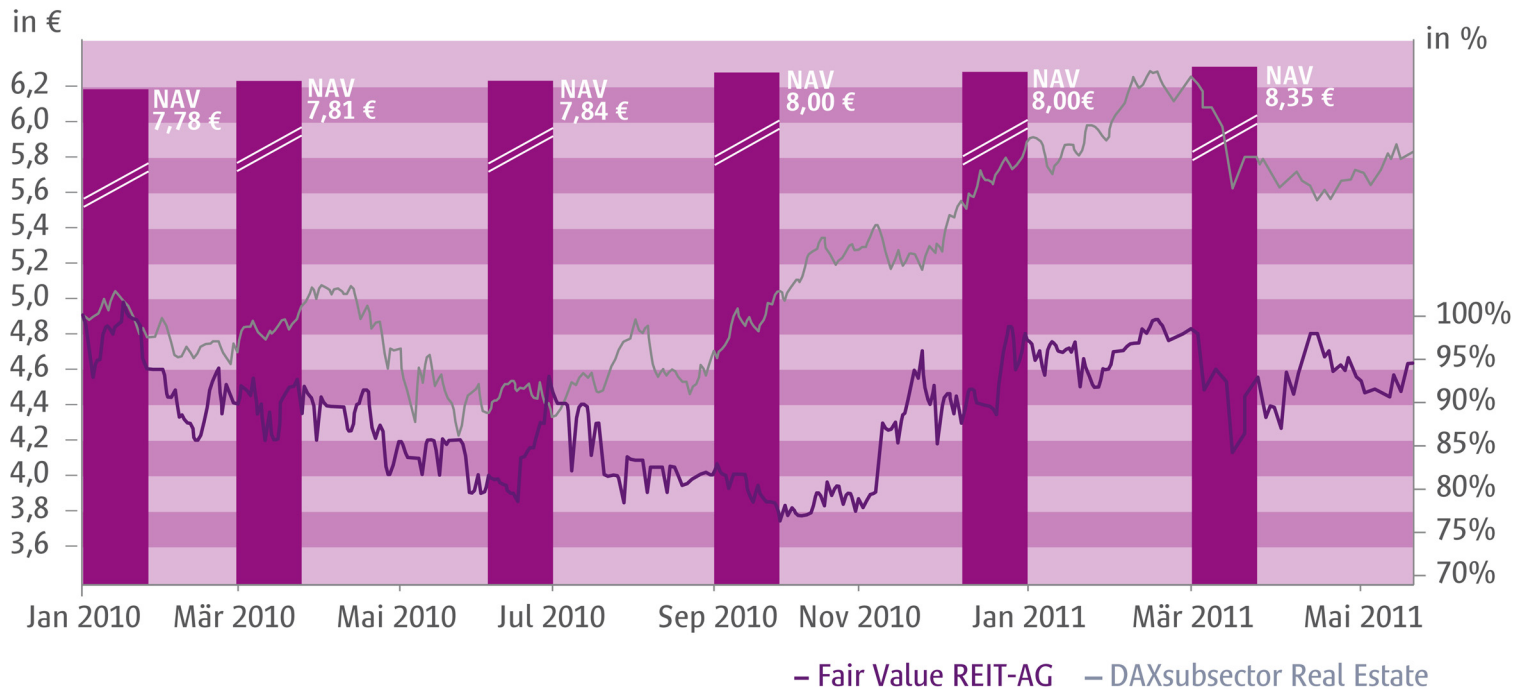


> Prognose 2011: **2,1 Mio. €**

> Prognose 2012: **2,6 Mio. €**

# 10. Die Aktie der Fair Value

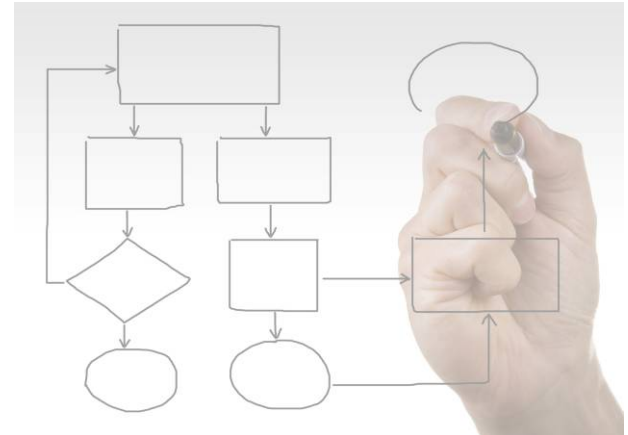
## NAV vs. AKTIENKURS





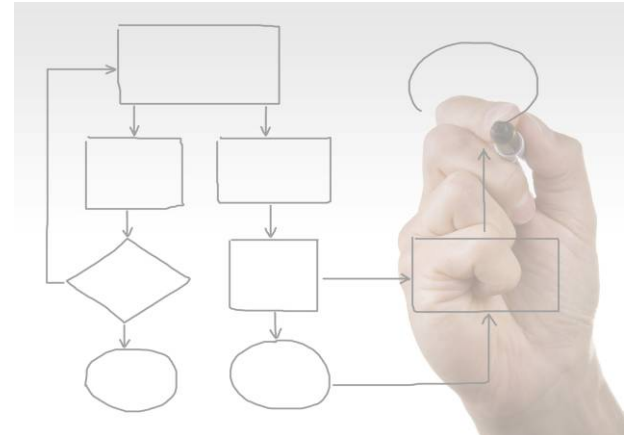
# 11. Strategie und Zielsetzung

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



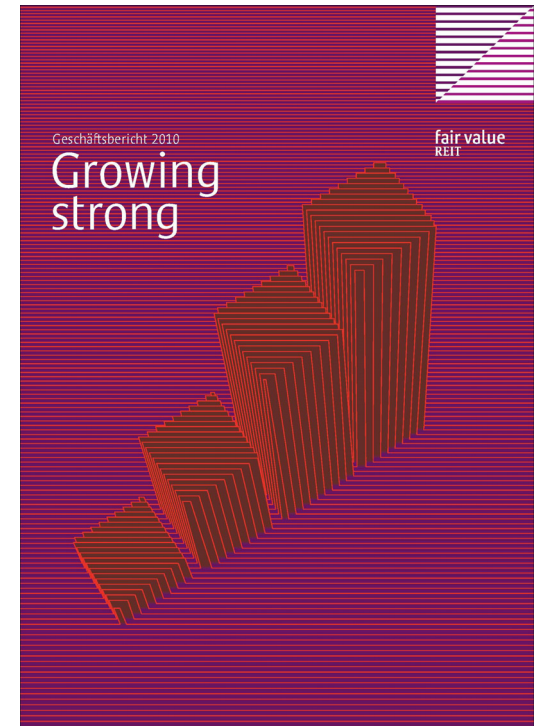
# 11. Strategie und Zielsetzung

- > **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<br>in Tsd. |                |               | Verwässerung | Dividende je<br>Aktie in EUR | Anstieg in %<br>gegenüber Plan |
|--------------------|------------------------------|----------------|---------------|--------------|------------------------------|--------------------------------|
| 5,00               | 9.326                        | + 10.000       | 19.326        | 107%         | 0,15                         | 50%                            |
| <b>5,36</b>        | <b>9.326</b>                 | <b>+ 9.326</b> | <b>18.652</b> | <b>100%</b>  | <b>0,15</b>                  | <b>50%</b>                     |
| 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<br>in Tsd. |                |               | Verwässerung | Dividende je<br>Aktie in EUR | Anstieg in %<br>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%                            |
| <b>7,00</b>        | <b>9.326</b>                 | <b>+ 7.143</b> | <b>16.469</b> | <b>77%</b>   | <b>0,17</b>                  | <b>70%</b>                     |
| 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

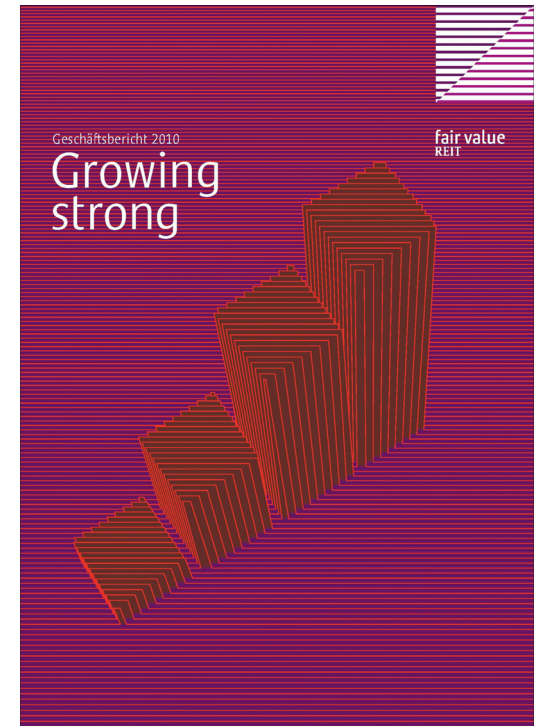
| IFRS-Konzernabschluss (in Mio. Euro) | 2012E | Neu-Invest. (100 Mio. €) | Kombiniert |      |
|--------------------------------------|-------|--------------------------|------------|------|
| Mieterträge                          |       | 7,3                      |            |      |
| Umsatzerlöse                         | 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% |

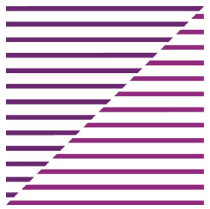
| HGB – Einzelabschluss (in Mio. Euro) | 2012E | Neu-Invest. | Kombiniert |       |
|--------------------------------------|-------|-------------|------------|-------|
| AfA auf Immobilien                   |       | -1,6        |            |       |
| HGB-Überschuss                       | 1,0   | 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 ist offen – wir wollen es nutzen!**





fair value  
REIT

# Unternehmenspräsentation

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
1. Juni 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

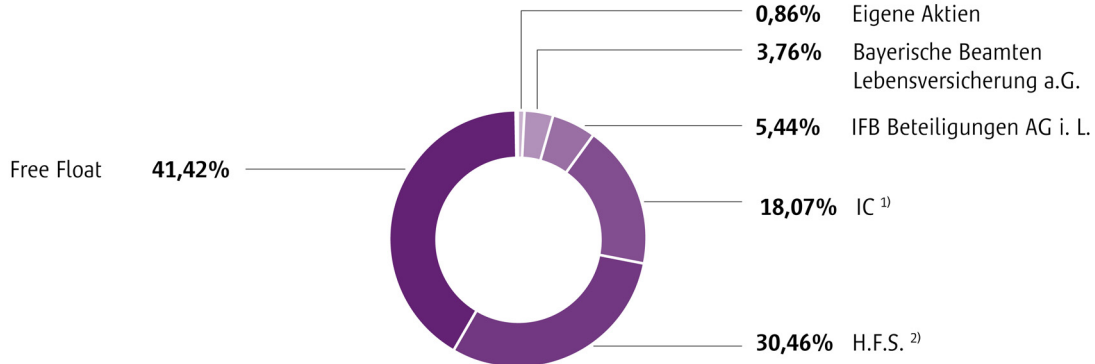
|   |   |
|---|---|
| Sektor  | Immobilien (REIT)   |
| WKN / ISIN:   | A0MW97 / DE000A0MW975   |
| Bloomberg   | FVI:GR  |
| Reuters   | FVIG.DE   |
| Grundkapital  | 47.034.410,00 €   |
| Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)            | 9.406.882, davon am 31.03.2011 im Umlauf: 9.325.572   |
| Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital | 5,- €   |
| Erstnotiz   | 16. November 2007   |
| Hoch / Tief 3M/2011                                 | 4,88 € / 4,25 € (XETRA)   |
| Marktkapitalisierung am 31. März 2011               | 40,9 Mio. € (XETRA)   |
| Marktsegment  | Prime Standard  |
| Handelsplätze                                       | Prime Standard: Frankfurt, XETRA<br>Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen,<br>Düsseldorf, München |
| Designated Sponsor                                  | DZ Bank   |
| Indizes   | DAXsubsector Real Estate-Index<br>DAXsubsector All Real Estate-Index<br>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> |