

fair value
REIT

Geschäftszahlen Q1/2013

Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

08. Mai 2013

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.

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

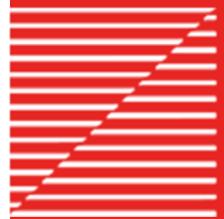


Rostock



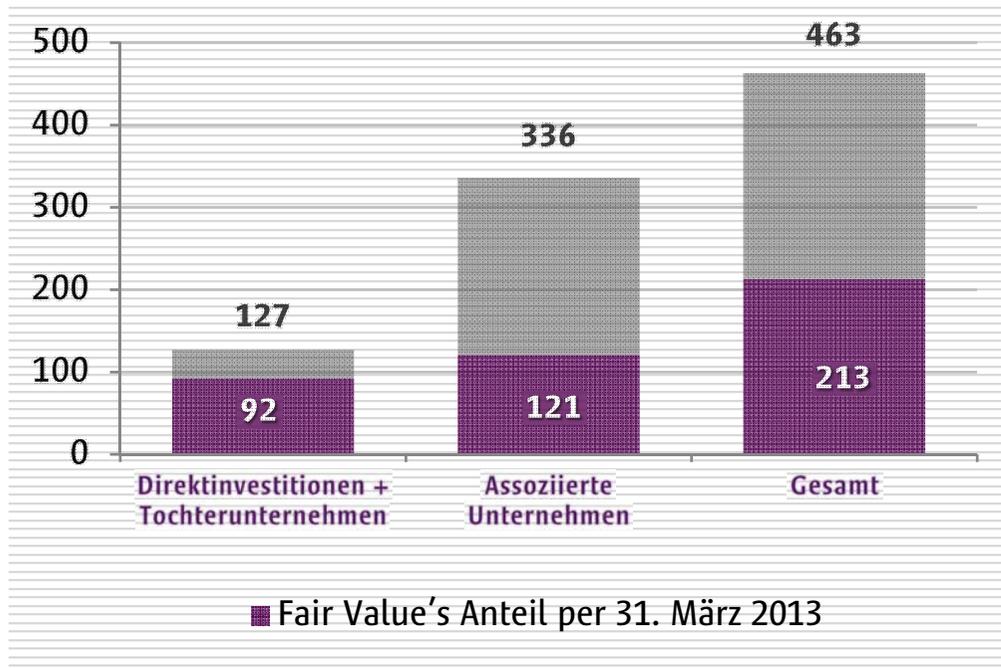
Pinneberg

Das Immobilienportfolio



fair value
REIT

Portfolio Struktur – Marktwerte



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: 463 Mio. €
- ▶ 65 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 416.000 m²
- ▶ Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten
- ▶ Fair Value's wirtschaftlicher Anteil 46%
- ▶ Fair Value's Kontrolle 90%
(durch Mehrheit + Komplementärfunktion)

▶ **Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

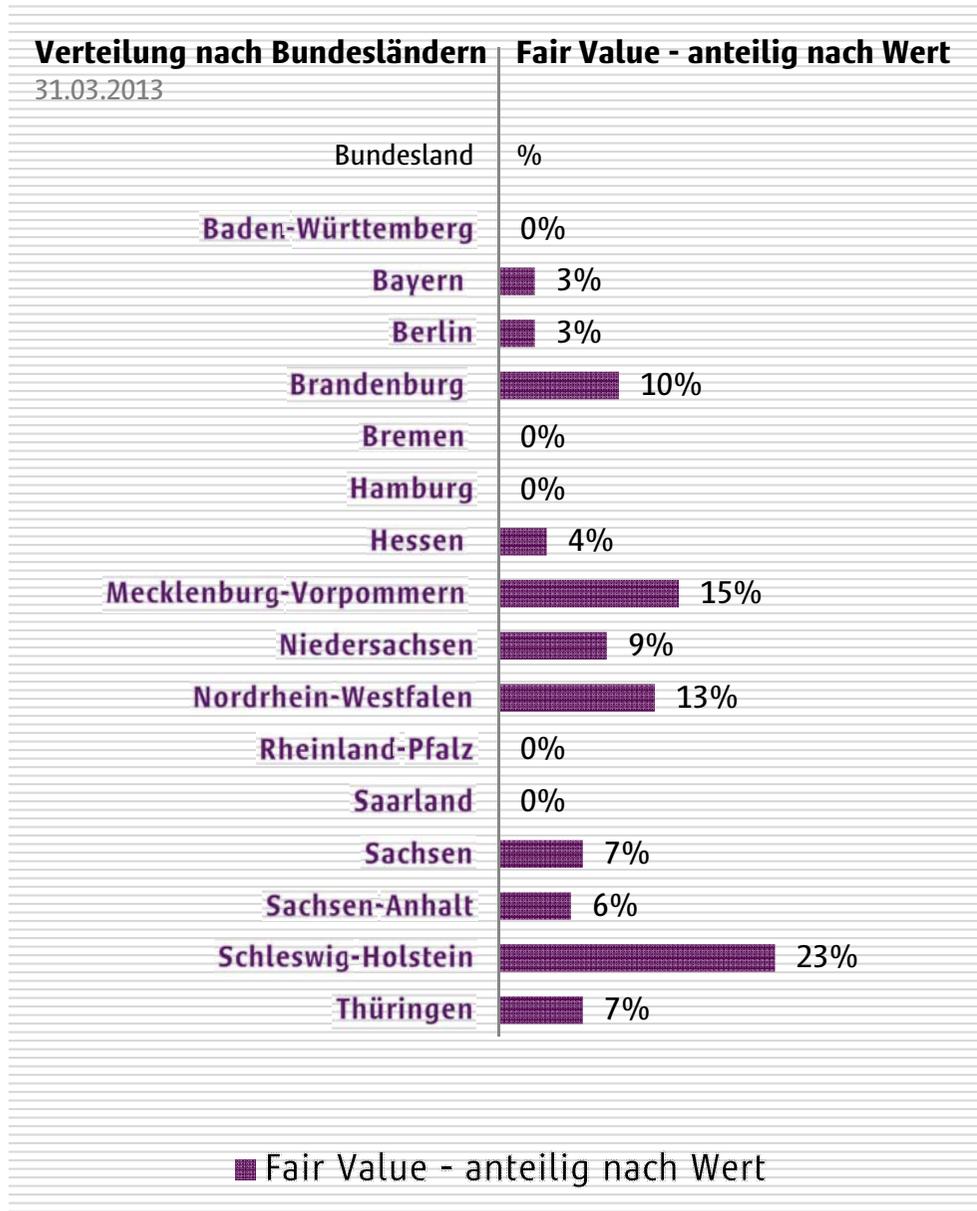
Portfoliostruktur

PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

Regionale Portfolioverteilung



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

▶ **Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil**

Mieterstruktur

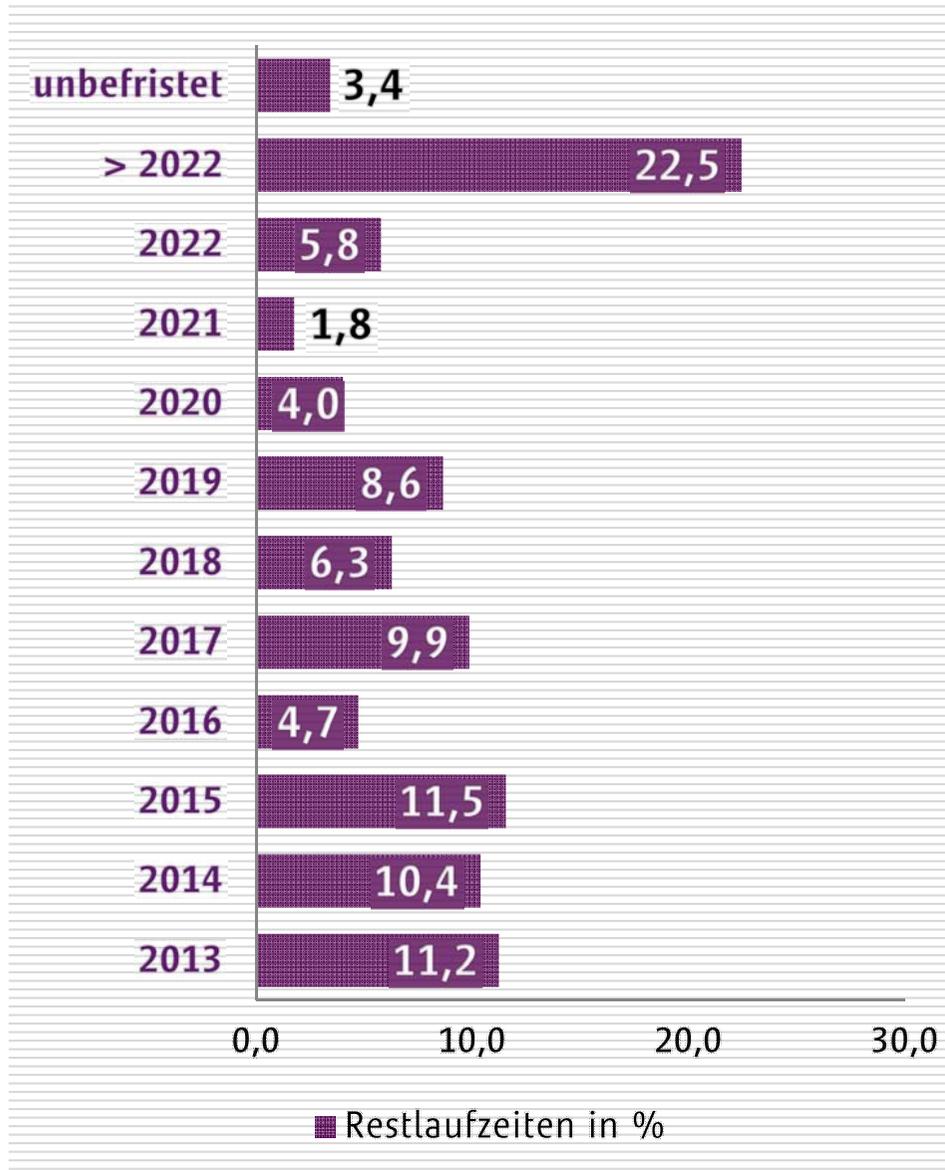
T€	31. März 2013
Sparkasse Südholstein	13,8%
EDEKA Konzern	10,5%
BBV Holding AG	6,1%
Lidl/Kaufland Gruppe	5,3%
Schweizerhof Hotel	5,1%
Commerzbank Gruppe	3,8%
HPI Germany	3,4%
Metro Gruppe	3,4%
Praktiker Baumärkte	3,4%
IAV Ingenieurgesellschaft	2,5%
Sonstige	42,6%
Summe	100%

* in % der anteiligen Vertragsmieten

- ▶ Mieterstruktur mit hoher Bonität
- ▶ 10 größte Mieter stellen 57% der Vertragsmieten
- ▶ Größter Einzelm Mieter mit Anteil von rund 14% der Vertragsmiete
- ▶ Einzelhandelskonzerne Edeka, Lidl/Kaufland, Metro und Praktiker stehen für insgesamt rund 23% der Vertragsmieten

▶ **Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung**

Vermietungsstand und Restlaufzeiten per 3/2013

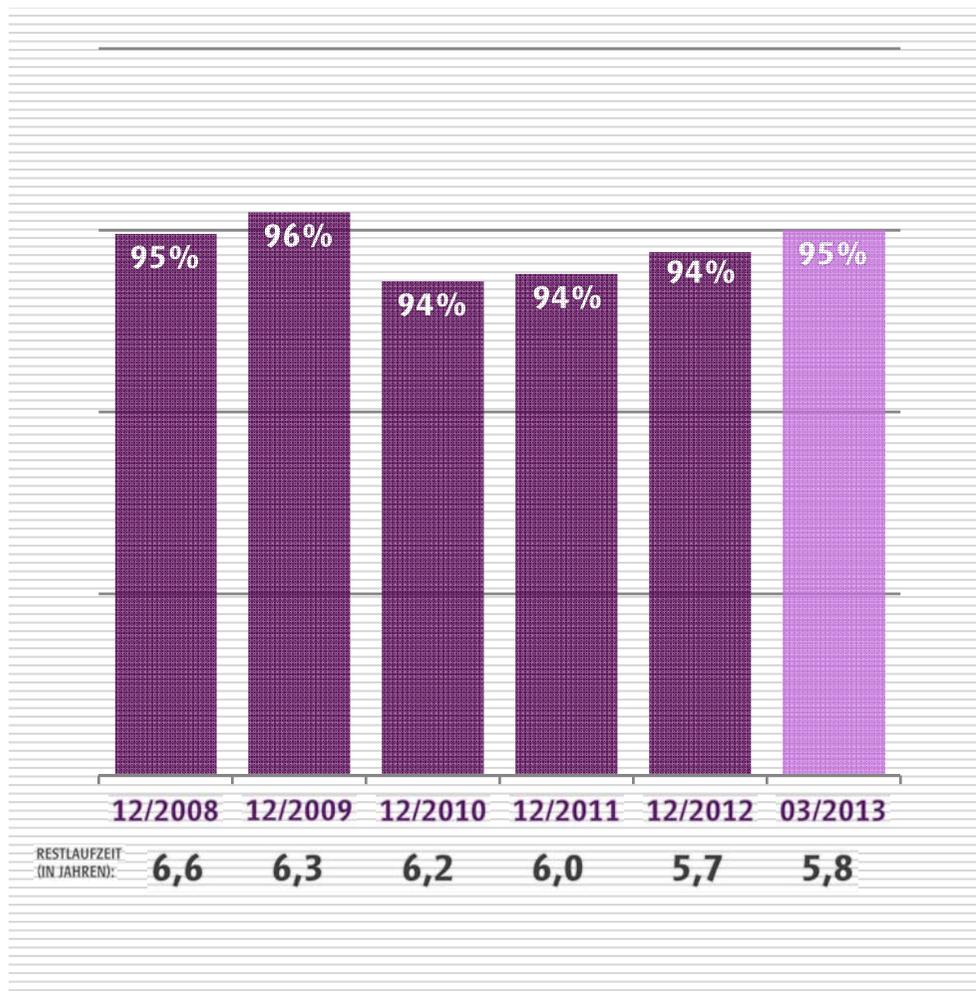


- ▶ Vermietungsstand von **95,0%** der Potenzialmiete von **19,0 Mio. €**
- ▶ Anteilige **Vertragsmieten p.a. von 18,1 Mio. €**
- ▶ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,8 Jahren**

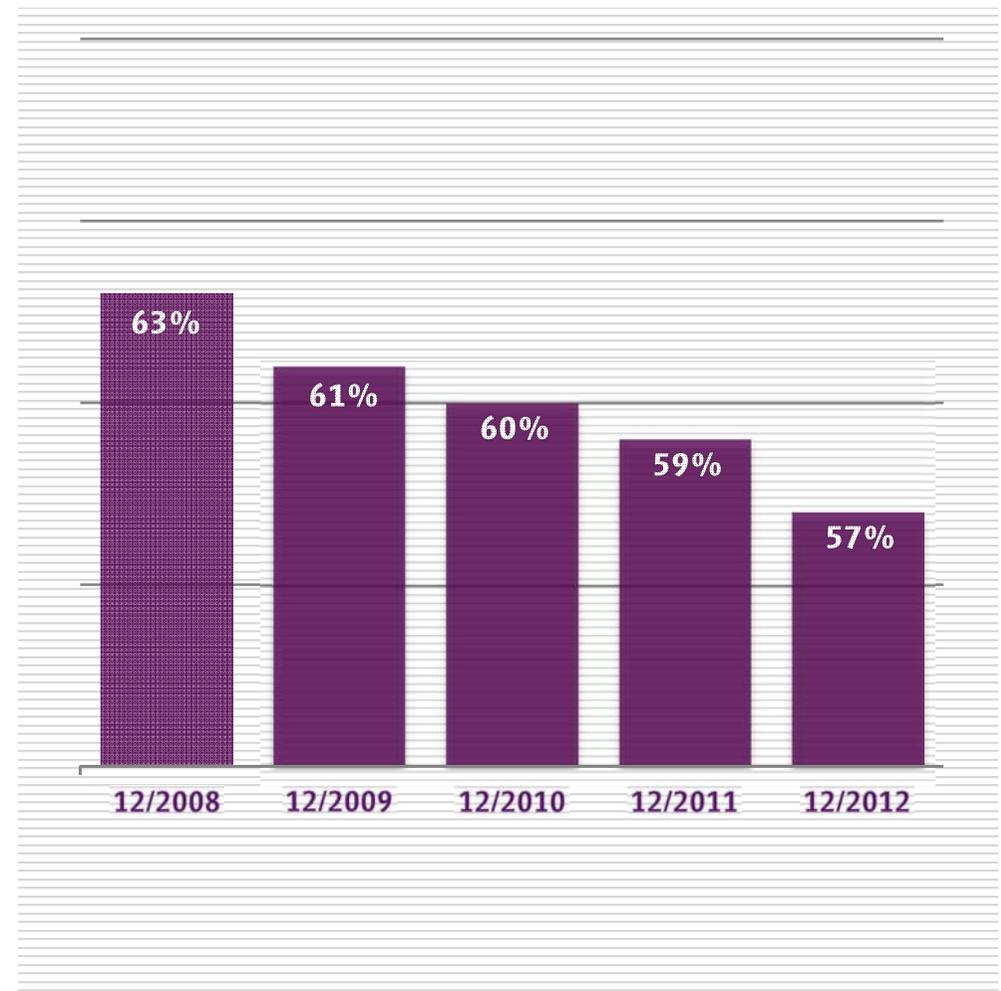
▶ **Stabile Mietertragsbasis**

Stabiles Fundament

VERMIETUNGSSTAND (IN % DER ANTEILIGEN POTENZIALMIETE): **Ø 95%**

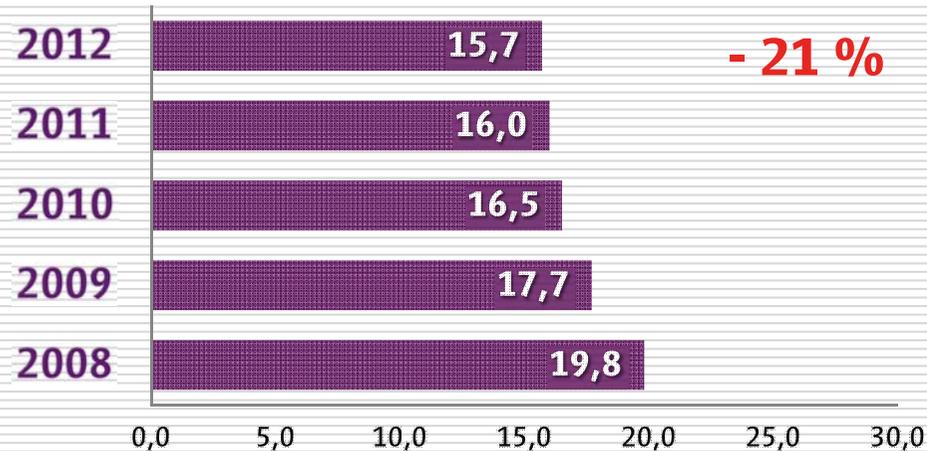


NETTO-LTV-QUOTE (QUOTENKONSOLIDIERT IN % DER ANTEILIGEN MARKTWERTE):

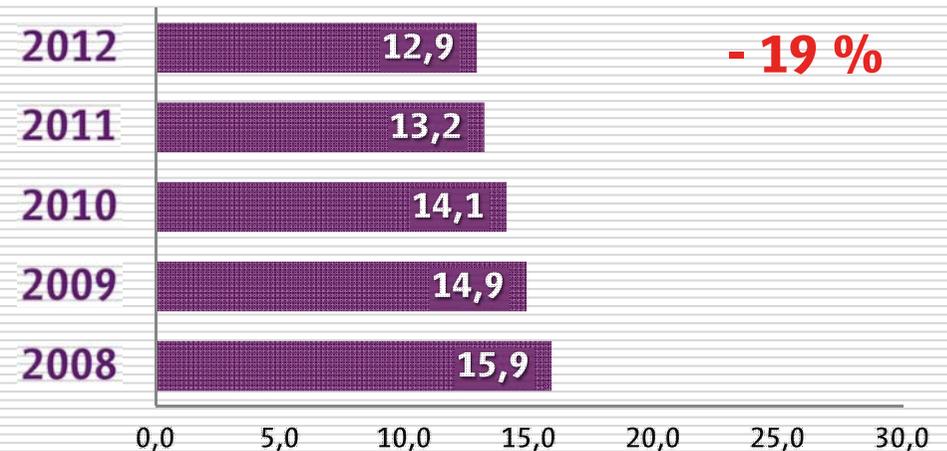


Historisch stabile operative Ergebnisse (FFO) quotenkonsolidiert

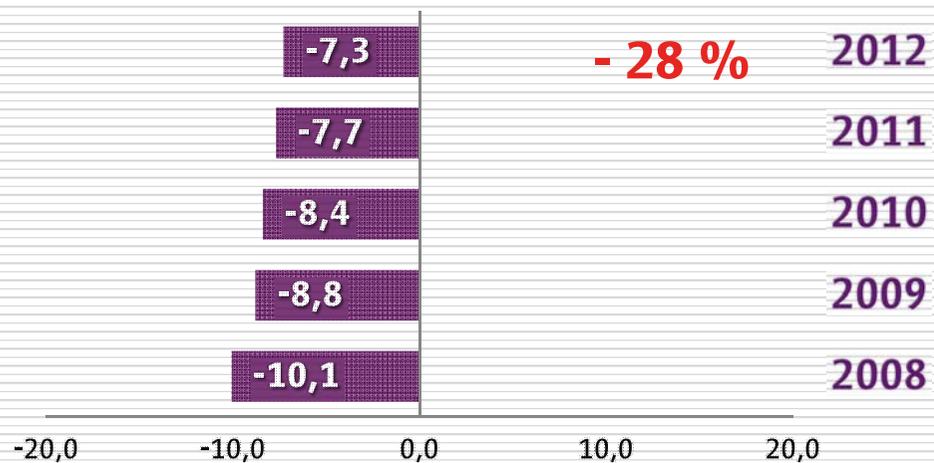
■ Nettovermietungserträge in Mio. €



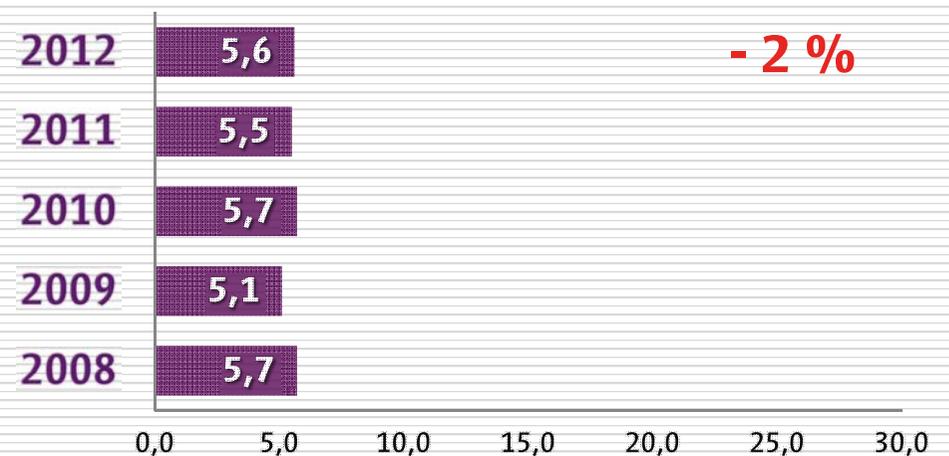
■ Bereinigtes Betriebsergebnis in Mio. €



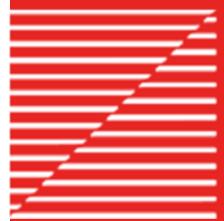
■ Bereinigtes Finanzergebnis in Mio. €



■ EPRA-Ergebnis (FFO) in Mio. €

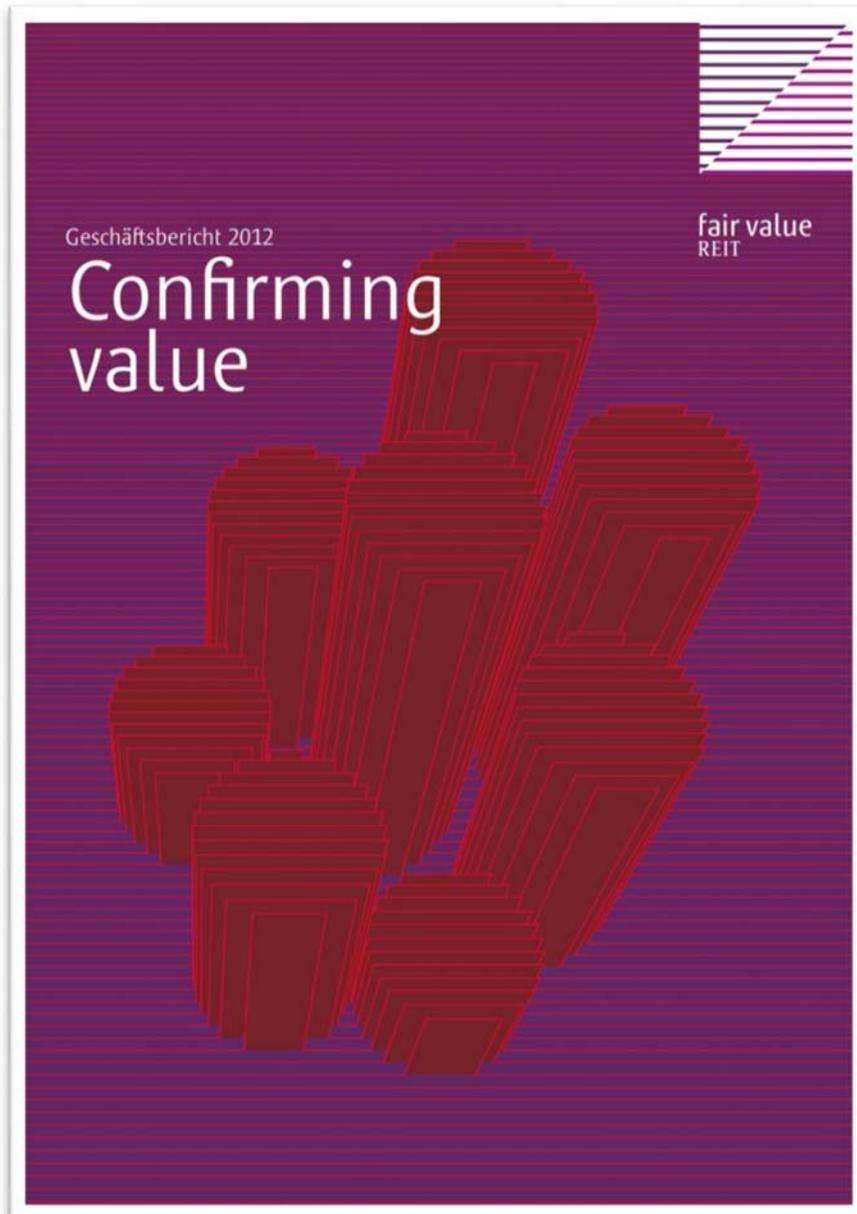


Finanzkennzahlen Konzern und AG 2012



fair value
REIT

Finanzkennzahlen Konzern 2012



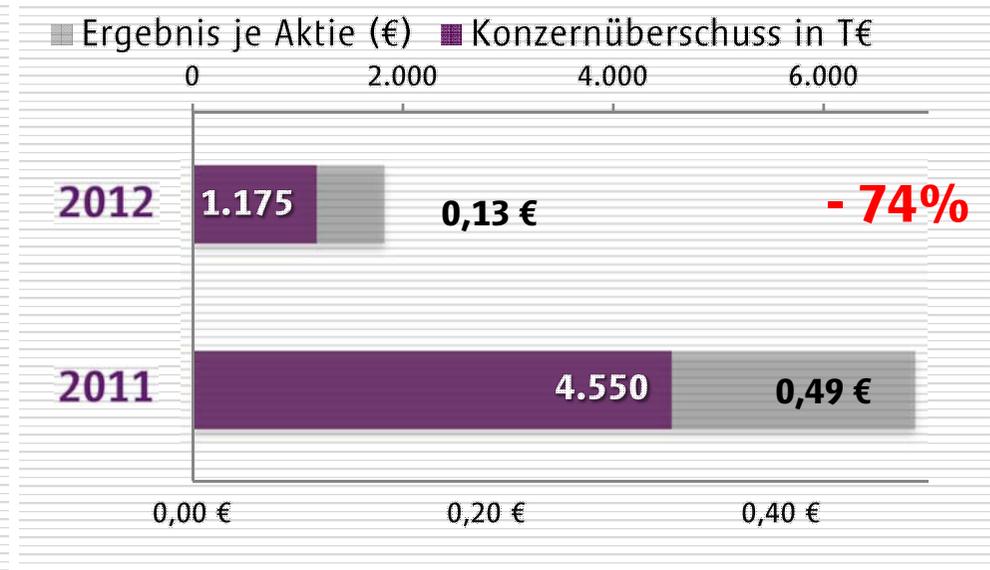
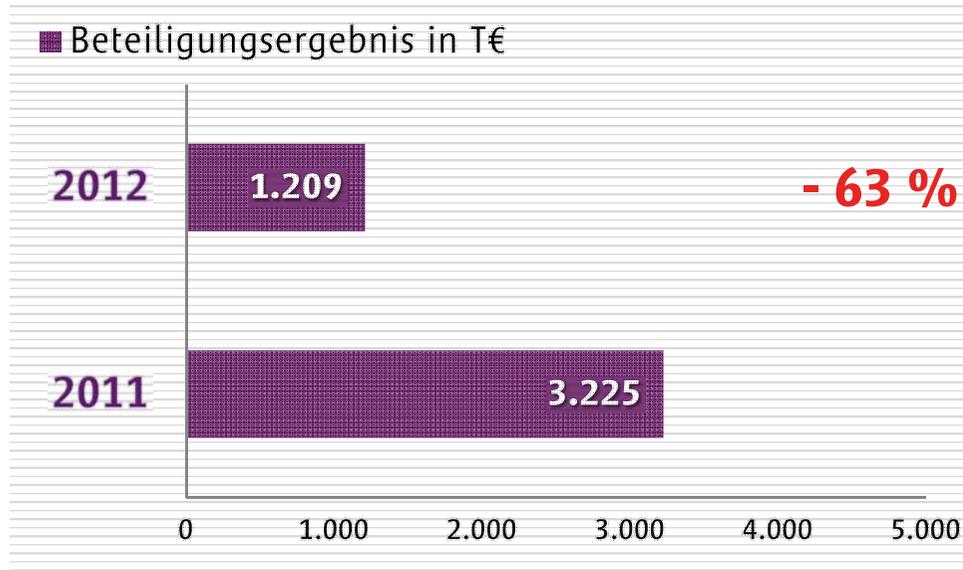
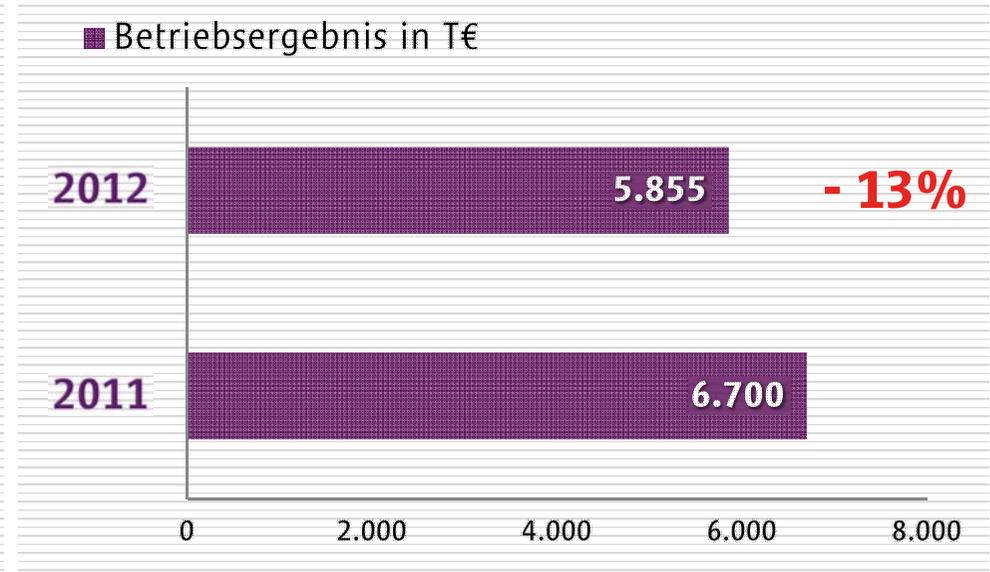
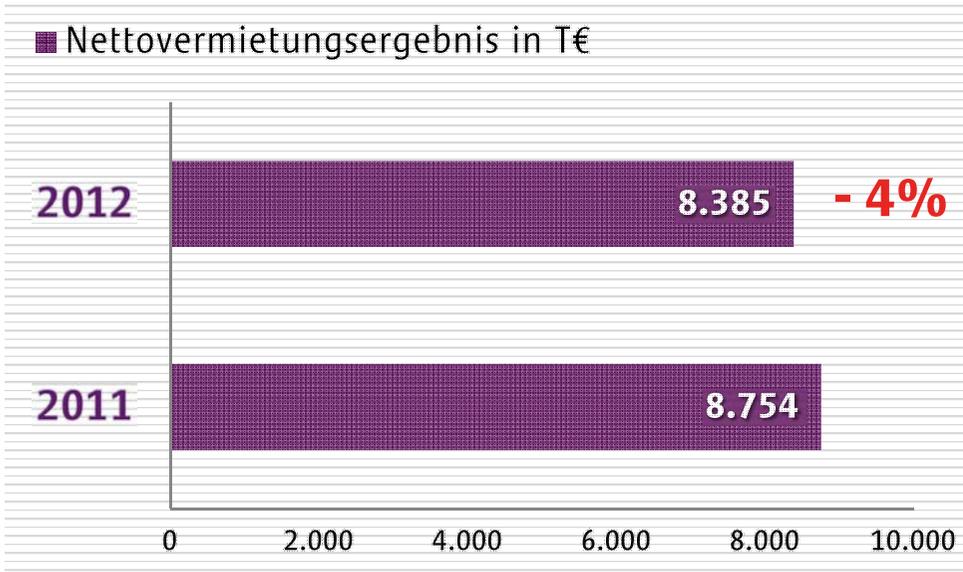
- ▶ **IFRS-Konzernergebnis - 74%:**
2012: + 1,2 Mio. €
2011: + 4,6 Mio. €

- ▶ **Bewertungsverluste einzelner Immobilien**
Änderung Bilanzierungsmethode
Gestiegene Vermietungskosten
Marktbewertung der Zinsderivate

- ▶ **Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) +2%:**
2012: + 5,6 Mio. € (Prognose: + 5,2 Mio. €)
2011: + 5,5 Mio. €

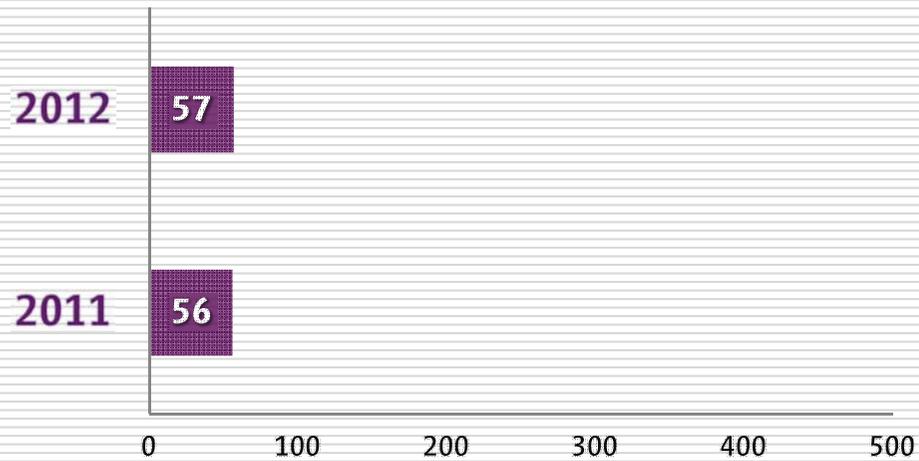
- ▶ **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 52,6% erhöht** (31. Dezember 2011: 50,7%)

Finanzkennzahlen Konzern 2012 – G&V

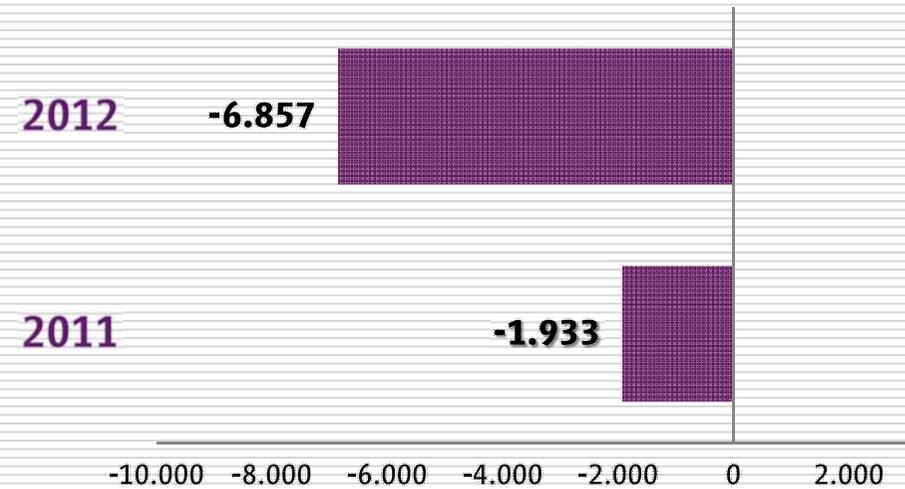


Sondereffekte

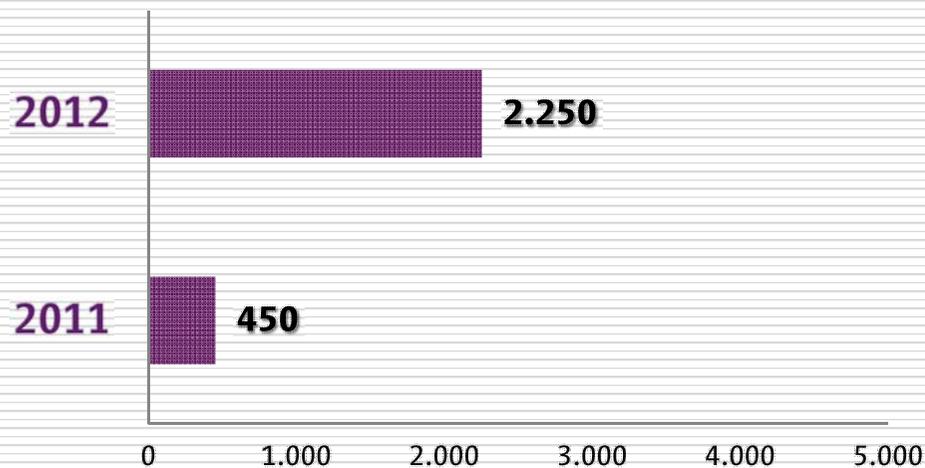
■ Veräußerungsgewinne in T€



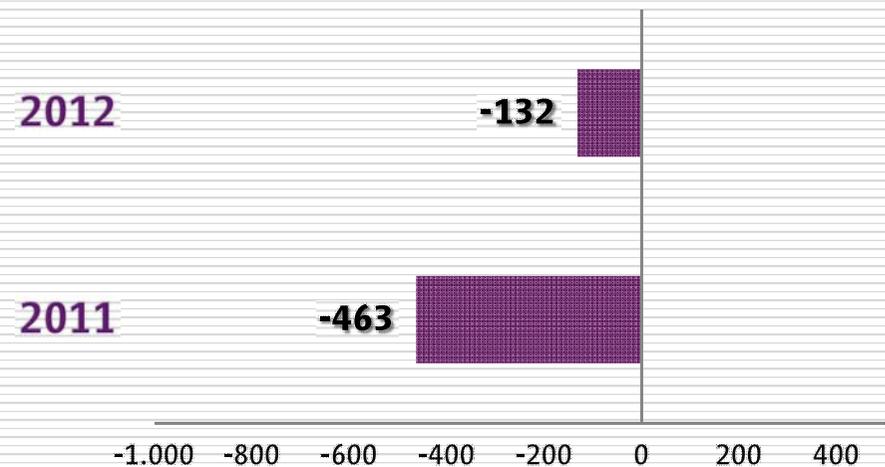
■ Bewertungsergebnis Immobilien in T€



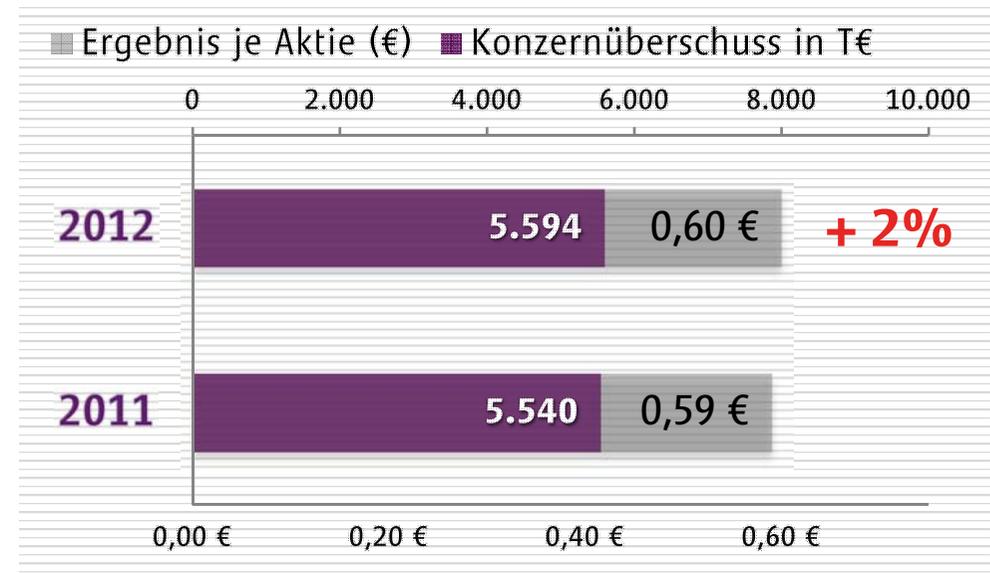
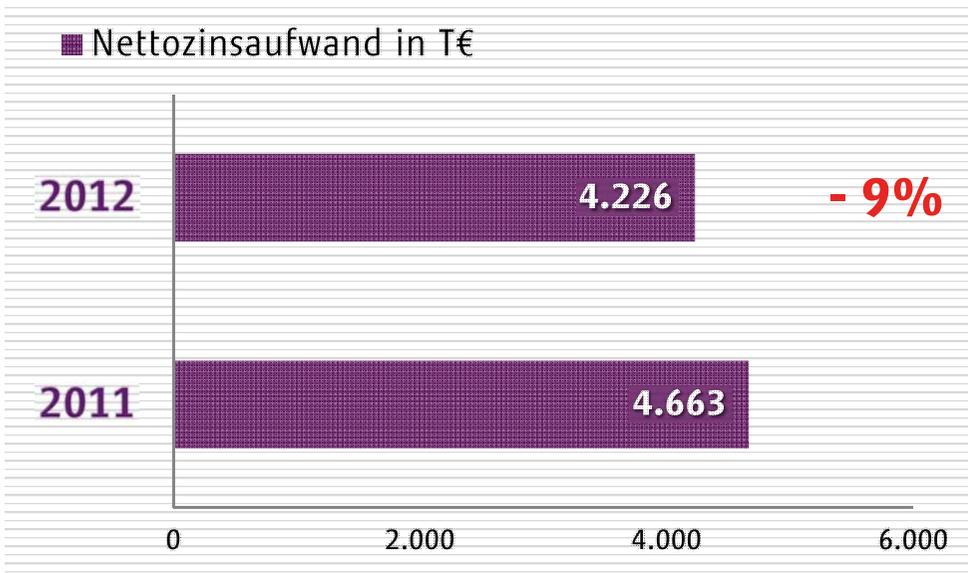
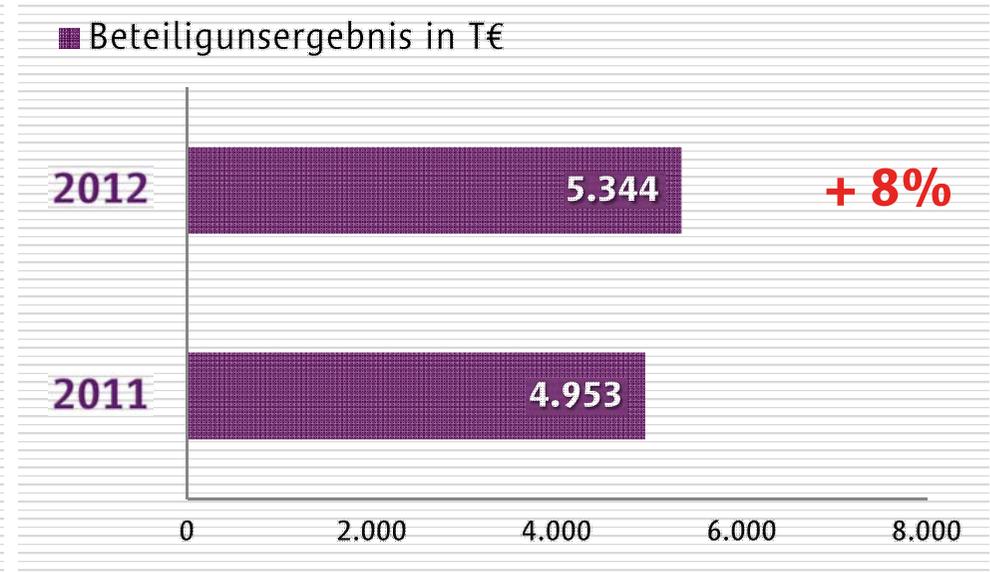
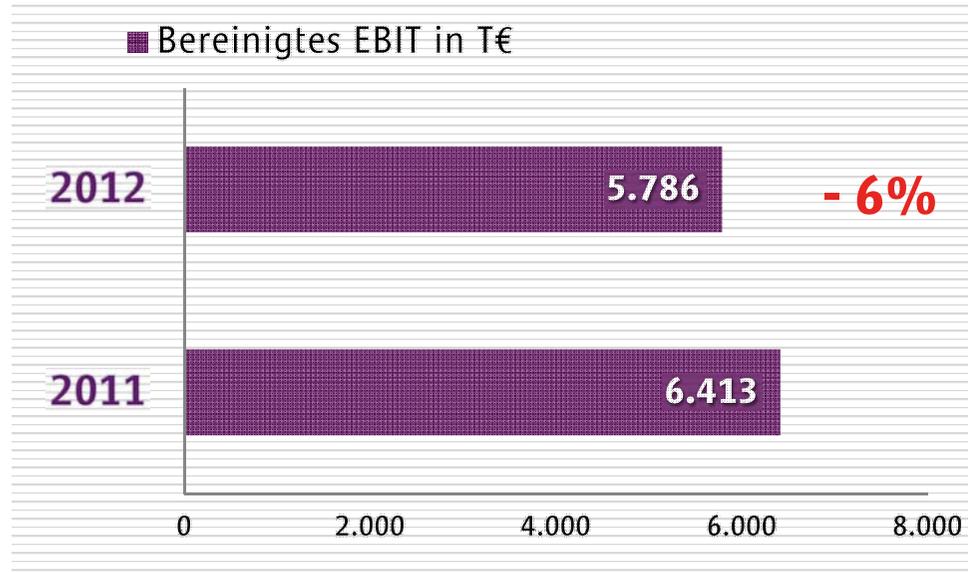
■ Bewertungsergebnis Assoziierte Unternehmen in T€



■ Marktbewertung Zinsswaps in T€



Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) 2012

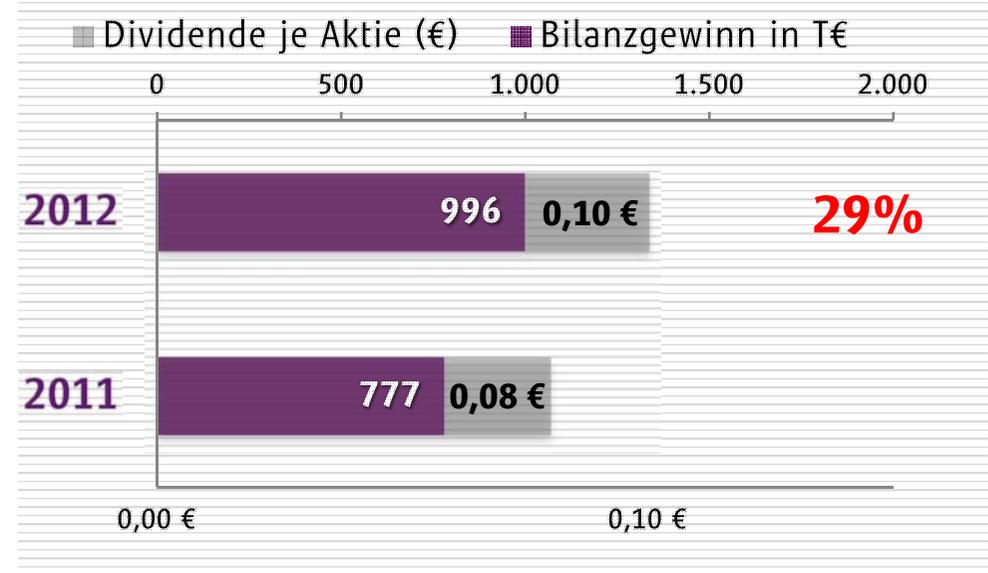
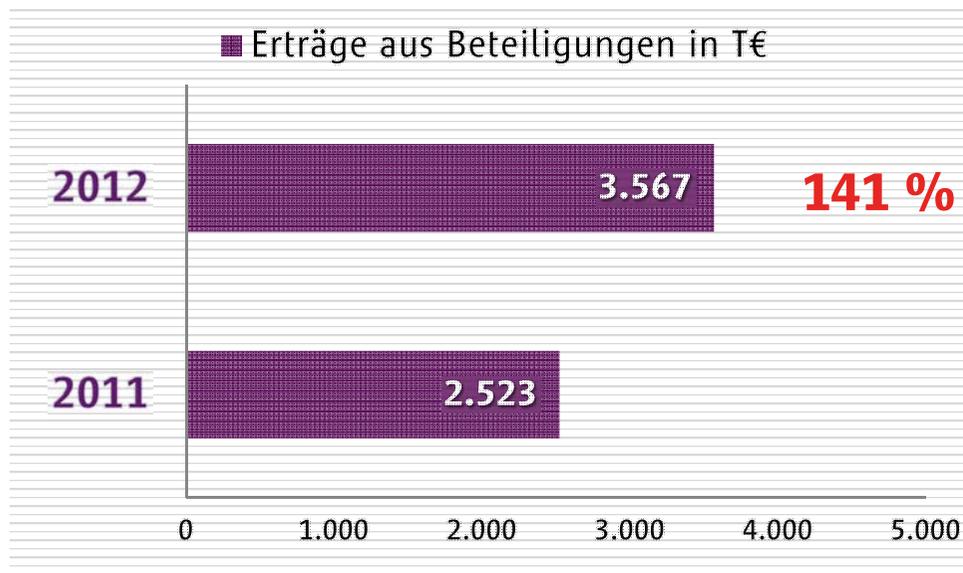
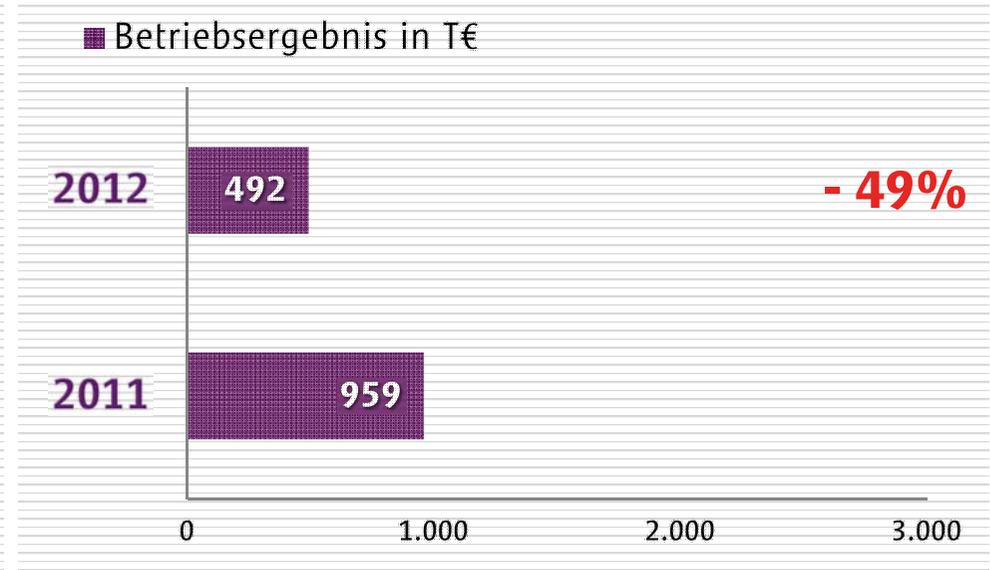
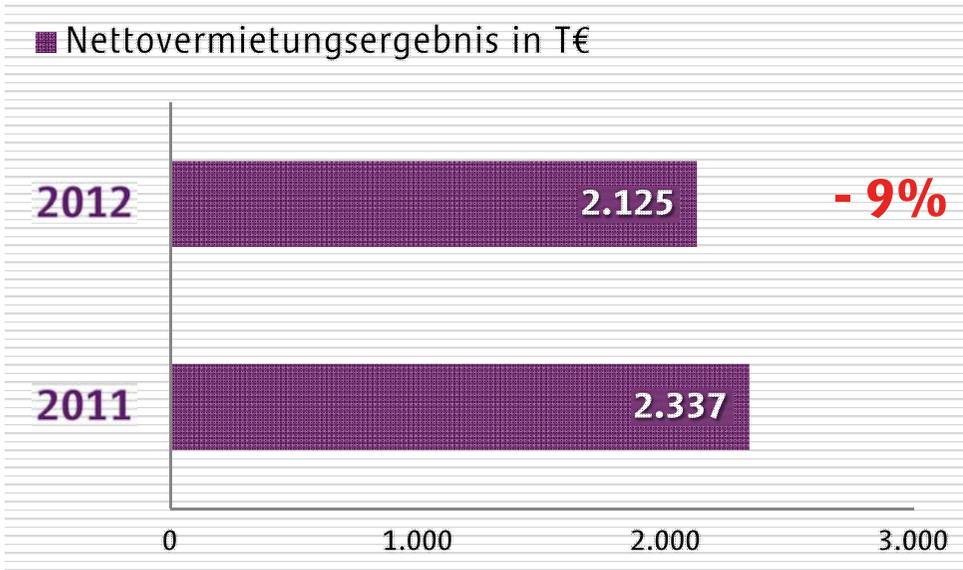


HGB-Einzelabschluss 2012



- ▶ **Jahresüberschuss 1,1 Mio. €**
(Vorjahr 0,7 Mio. €)
- ▶ **Höhere Beteiligungserträge und Wertzuschreibungen**
- ▶ **Reinvestitionsrücklage 0,1 Mio. €**
- ▶ **Bilanzgewinn 1,0 Mio. €**
- ▶ **Dividende von 0,10€ je Aktie**
- ▶ **Ausschüttungsquote rd. 94%**

Finanzkennzahlen REIT-AG 2012 – G&V nach HGB



Finanzkennzahlen Konzern 1.Quartal 2013



fair value
REIT

Finanzkennzahlen Konzern 1. Quartal 2013



► **IFRS-Konzernergebnis:**

I/2013: + 1,62 Mio. €

I/2012: + 1,21 Mio. €

► **FFO-Ergebnis:**

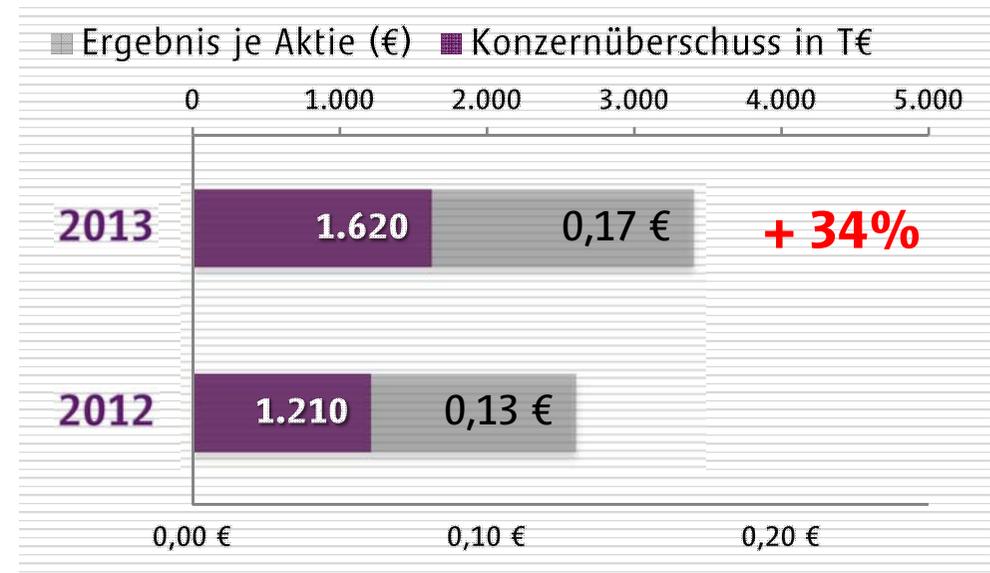
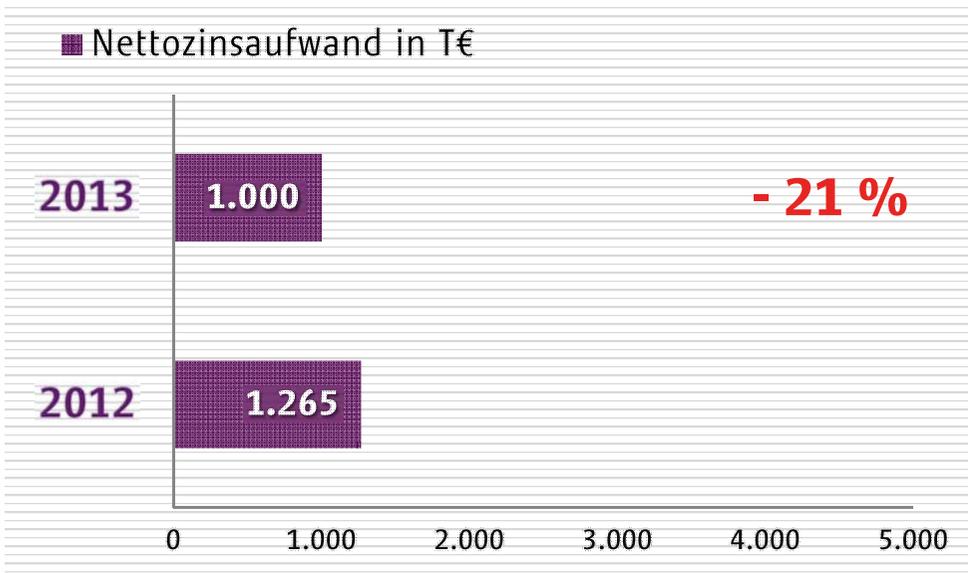
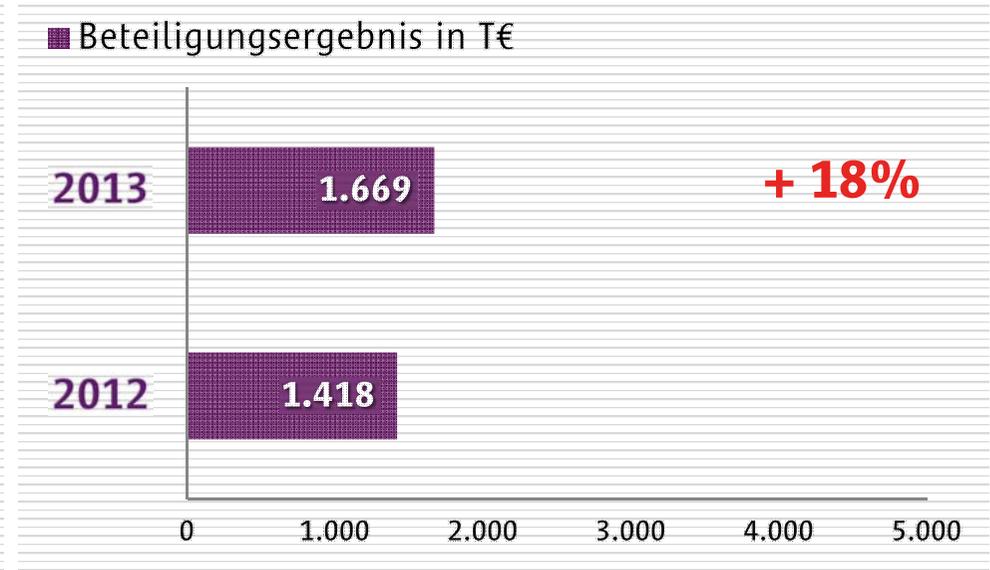
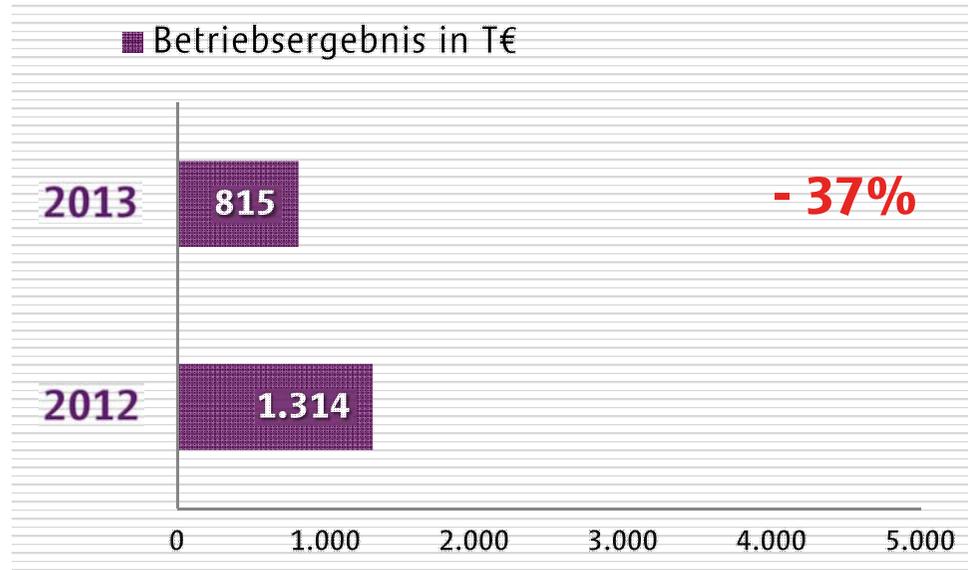
I/2013: + 1,45 Mio. €

I/2012: + 1,28 Mio. €

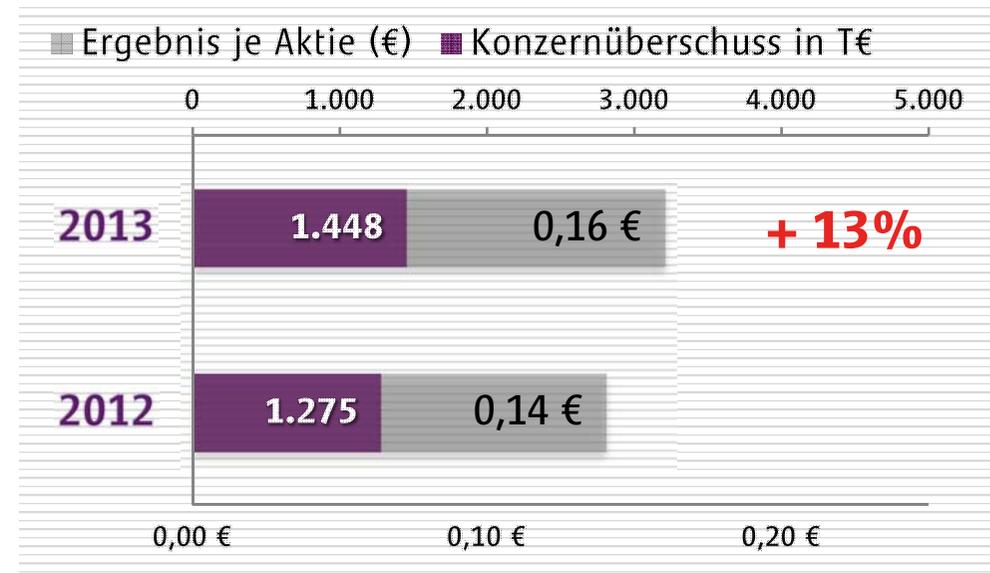
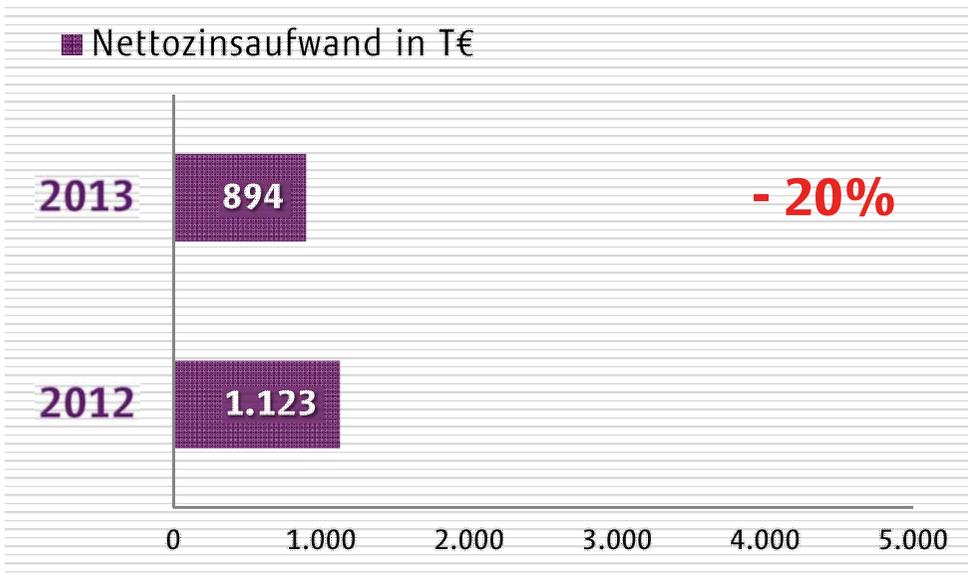
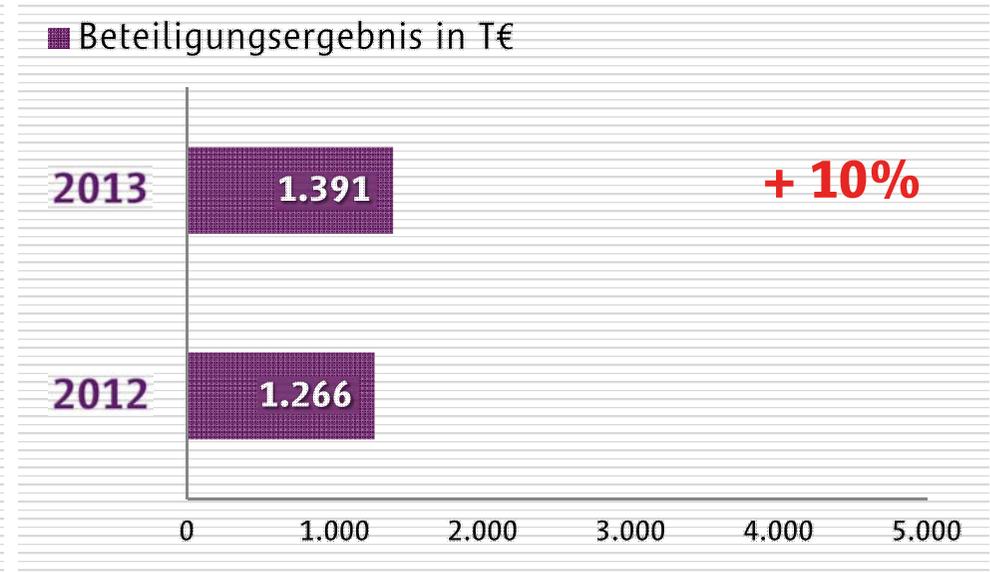
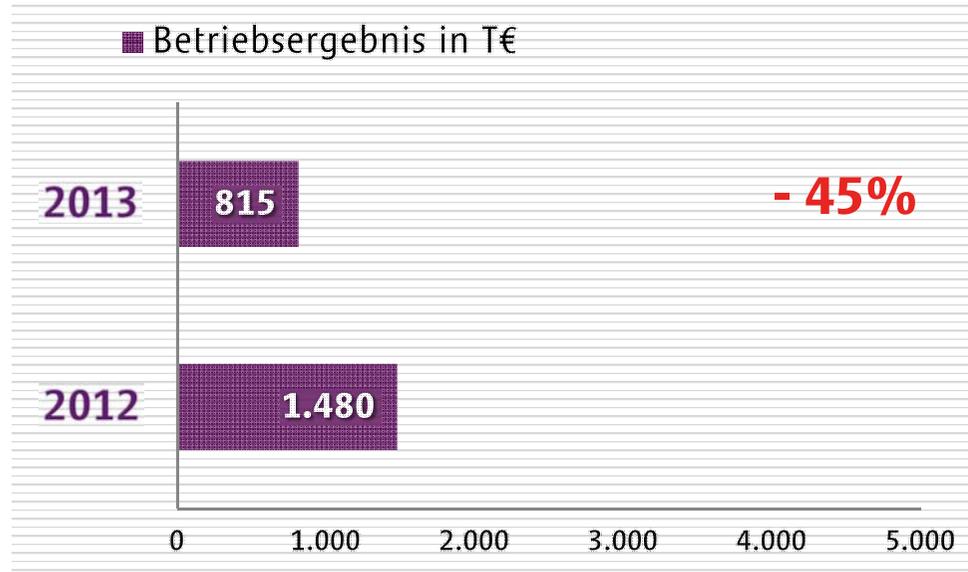
► Reduzierter Nettozinsaufwand

► **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 53,3% erhöht** (31. Dezember 2012: 52,6%)

Finanzkennzahlen Konzern 1. Quartal 2013 – G&V

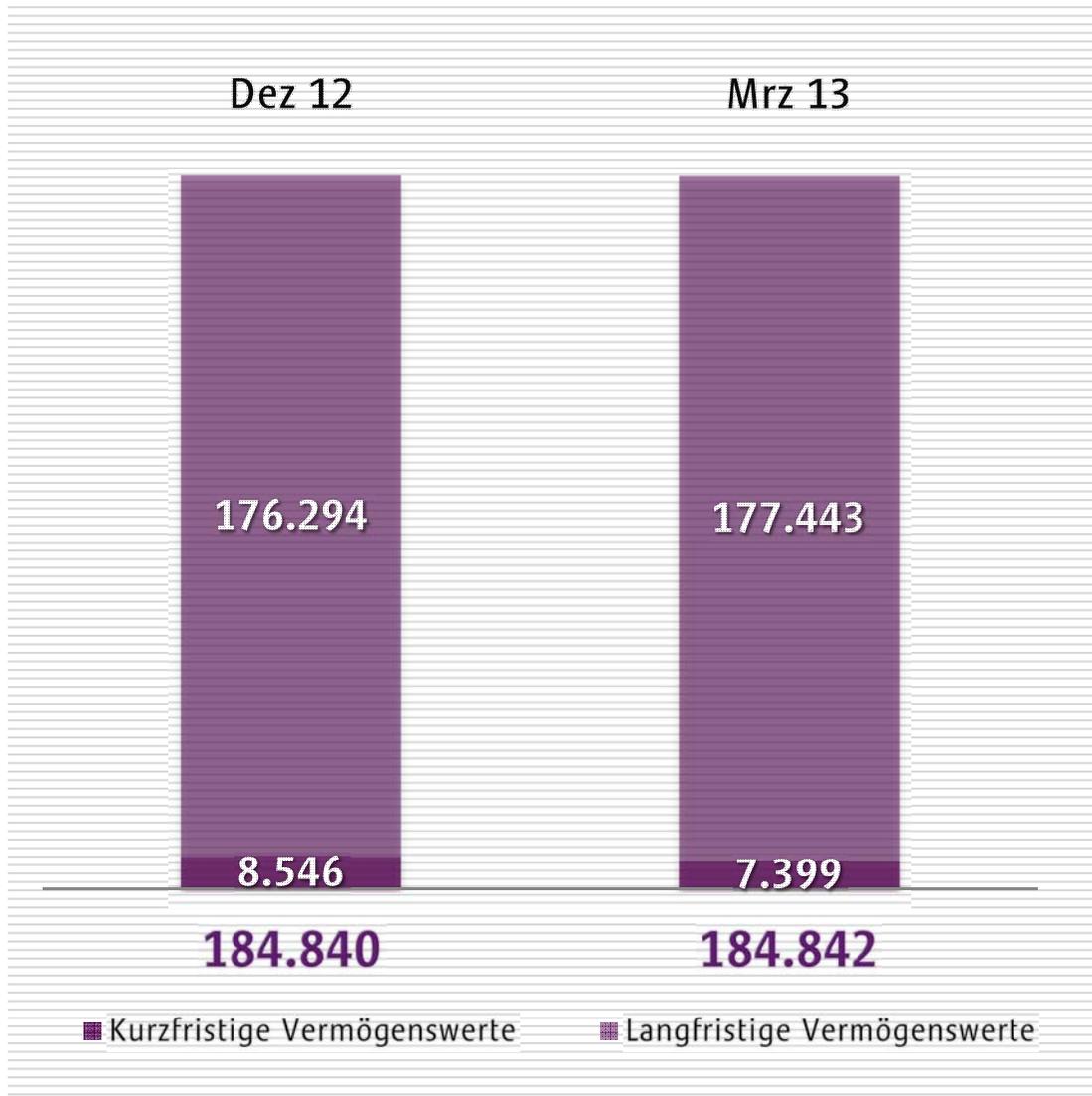


Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) 1. Quartal 2013



Bilanzkennzahlen Konzern - Aktiva

KONZERNBILANZ - AKTIVA*



► Bilanzsumme

12/2012: + 0%

► Langfristige Vermögensgegenstände

12/2012: 95%

03/2013: 96%

► Liquide Mittel

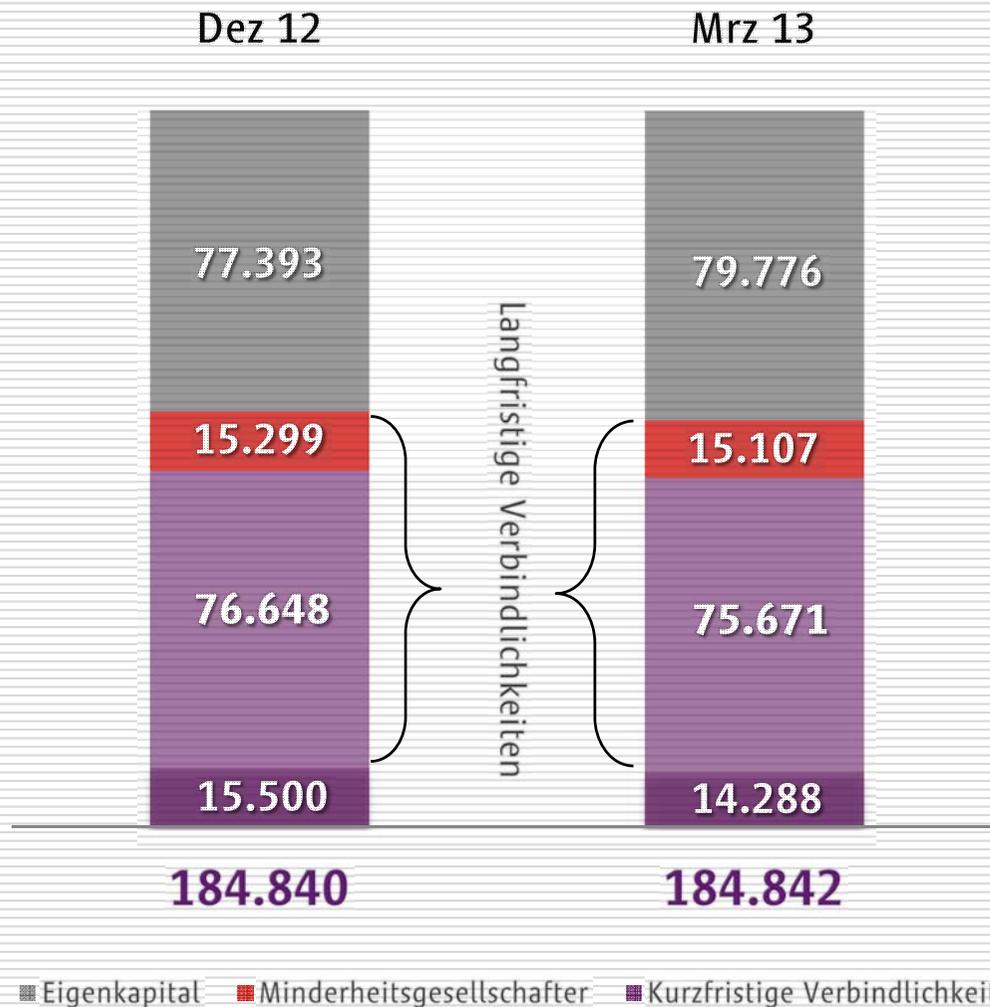
12/2012: 5,9 Mio. €

03/2013: 5,2 Mio. € (- 12%)

▪ Sondertilgungen 0,5 Mio. €

Bilanzkennzahlen Konzern - Passiva

KONZERNBILANZ - PASSIVA*



► Finanzverbindlichkeiten

12/2012: 83,0 Mio. €
03/2013: 81,8 Mio. € (- 1%)

► Bilanzielle Eigenkapitalquote

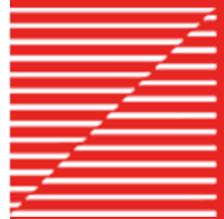
12/2012: 42%
03/2013: 43%

► Eigenkapitalquote nach § 15 REITG*

12/2012: 52,6%
03/2013: 53,3%

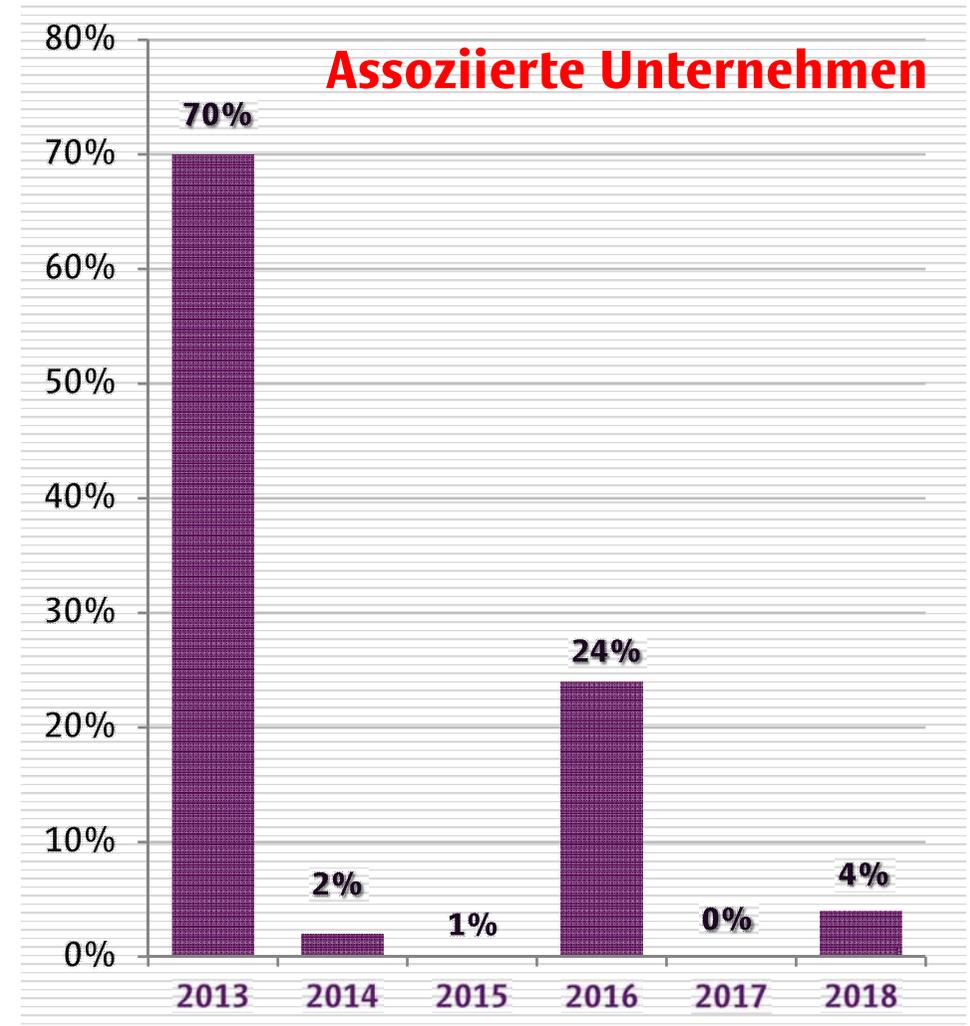
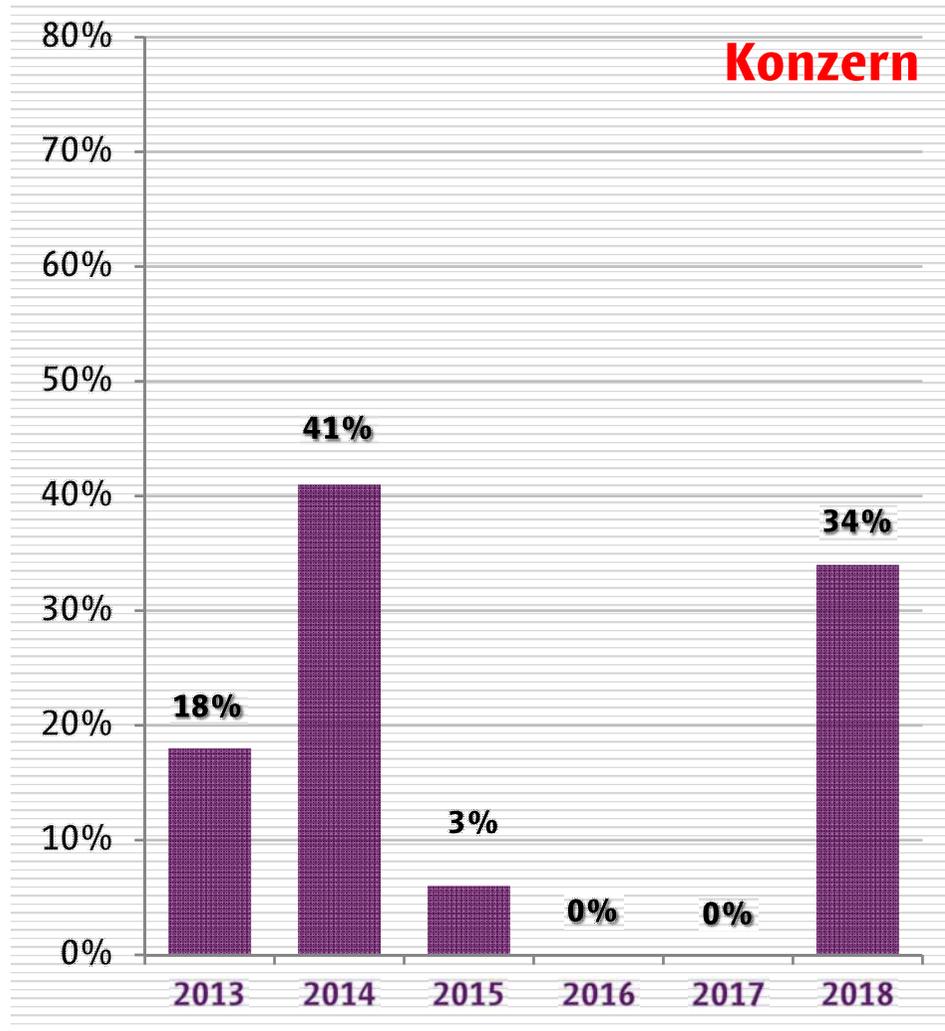
* (Eigenkapital + Minderheitsgesellschafter) /
 Unbewegliches Vermögen

Ergebnisprognose 2013 - 2014

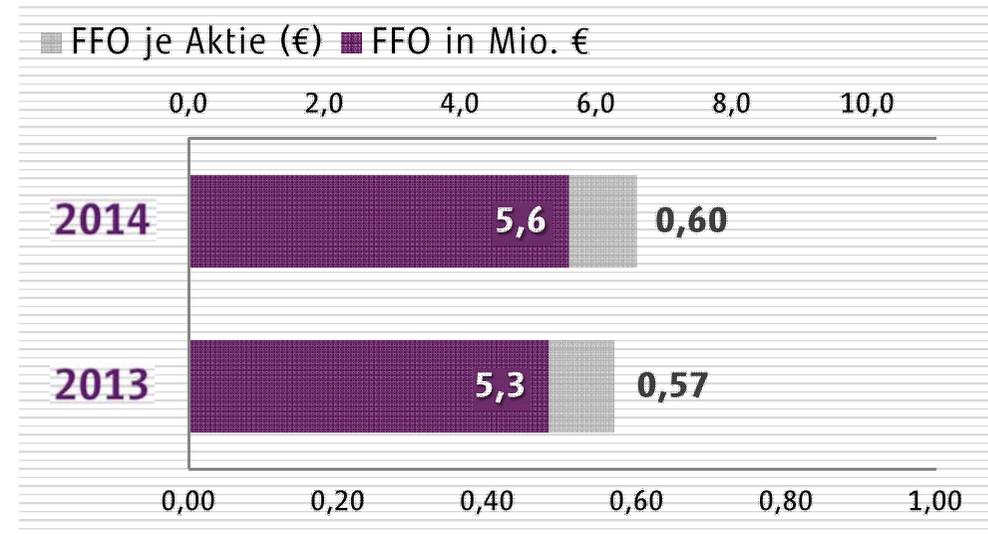
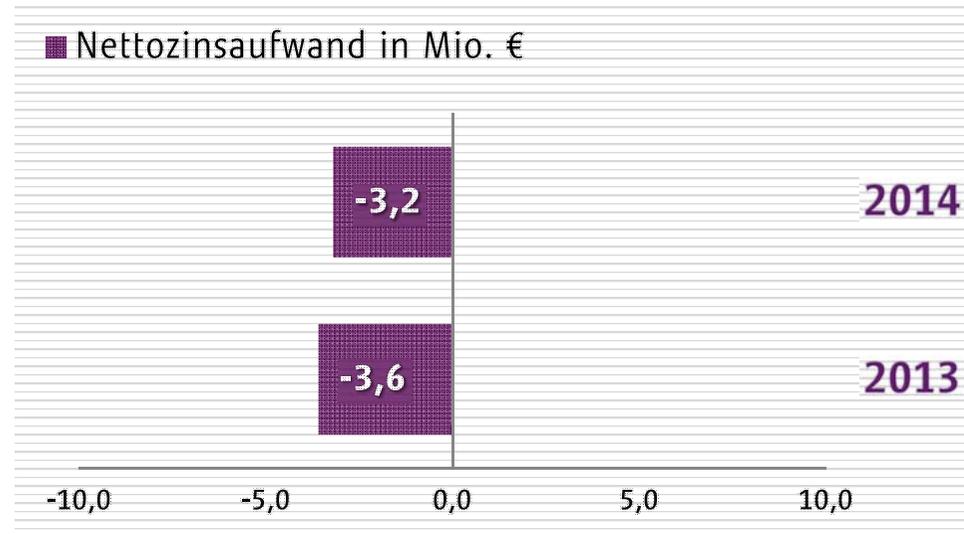
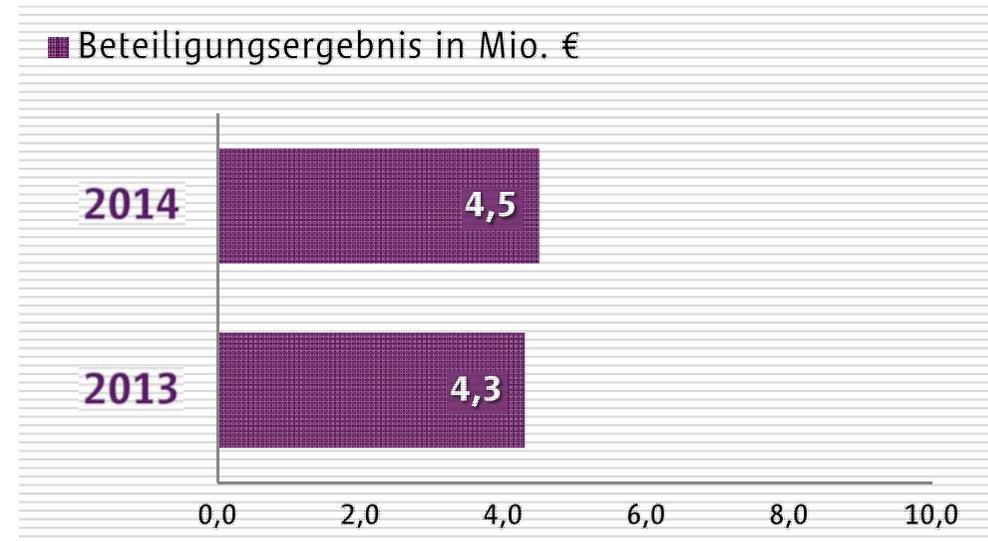
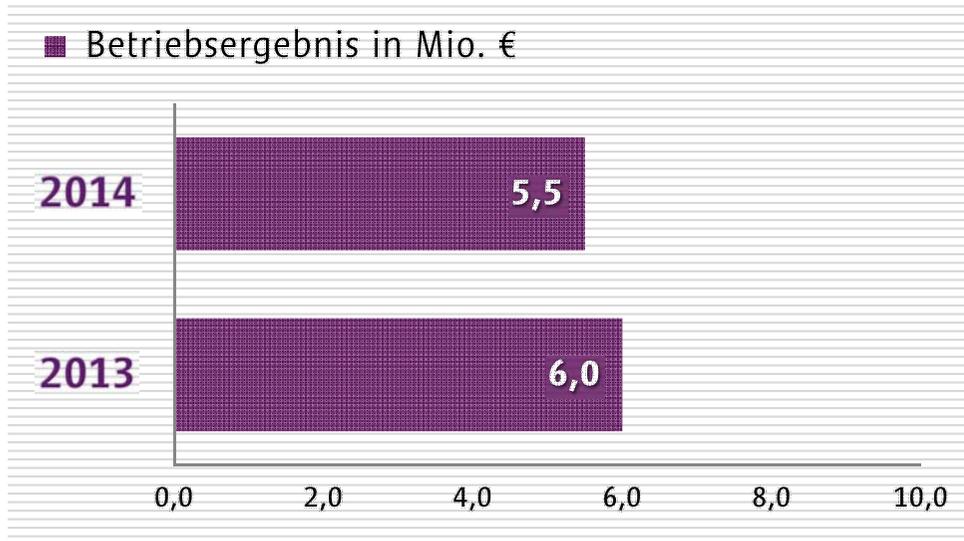


fair value
REIT

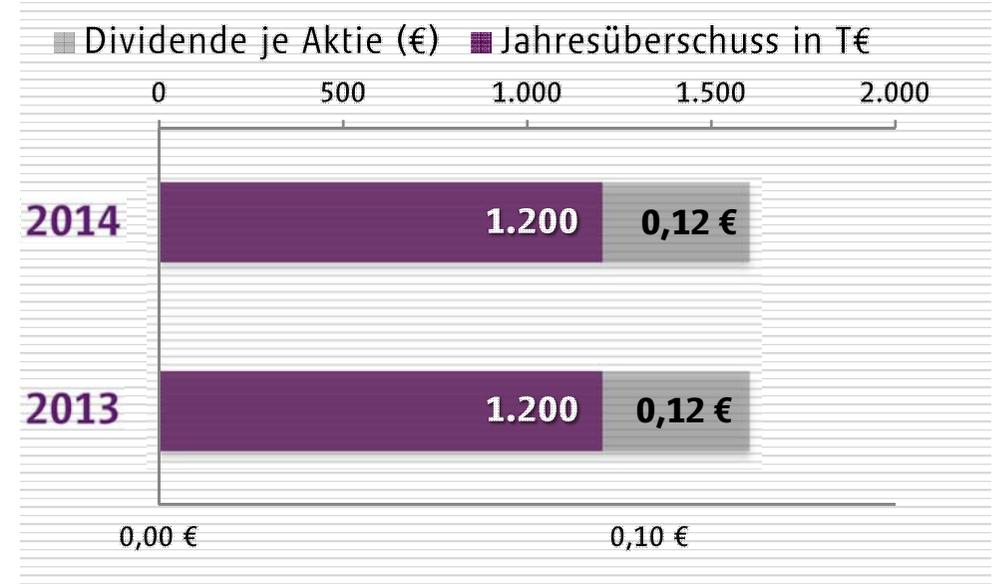
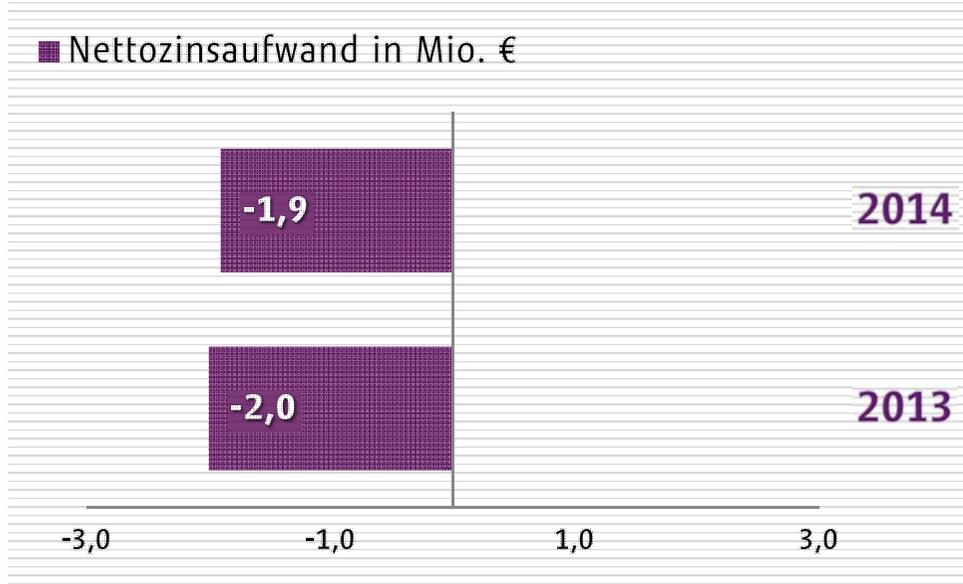
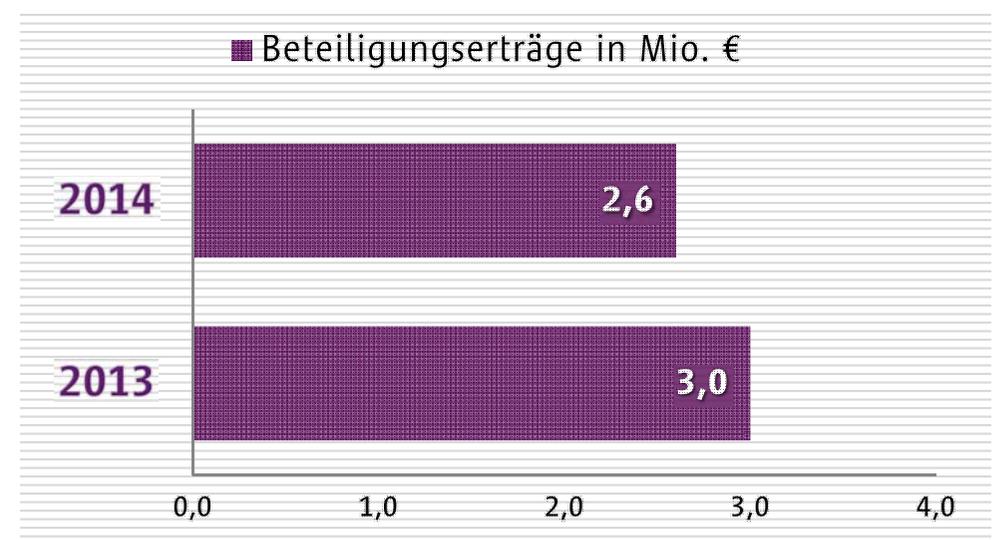
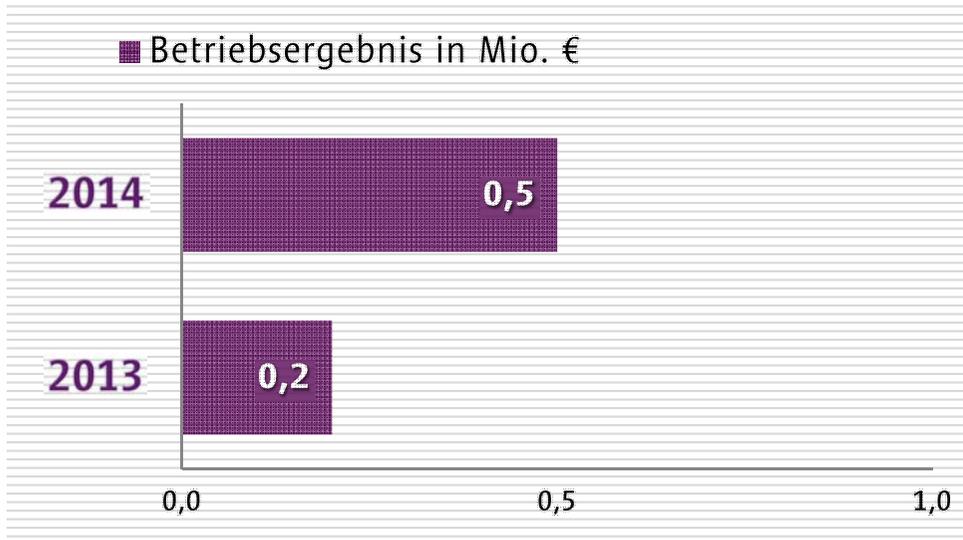
Anschlussfinanzierungen ab 2013



FFO-Prognose 2013-2013



HGB-Ergebnisprognose 2013 - 2014



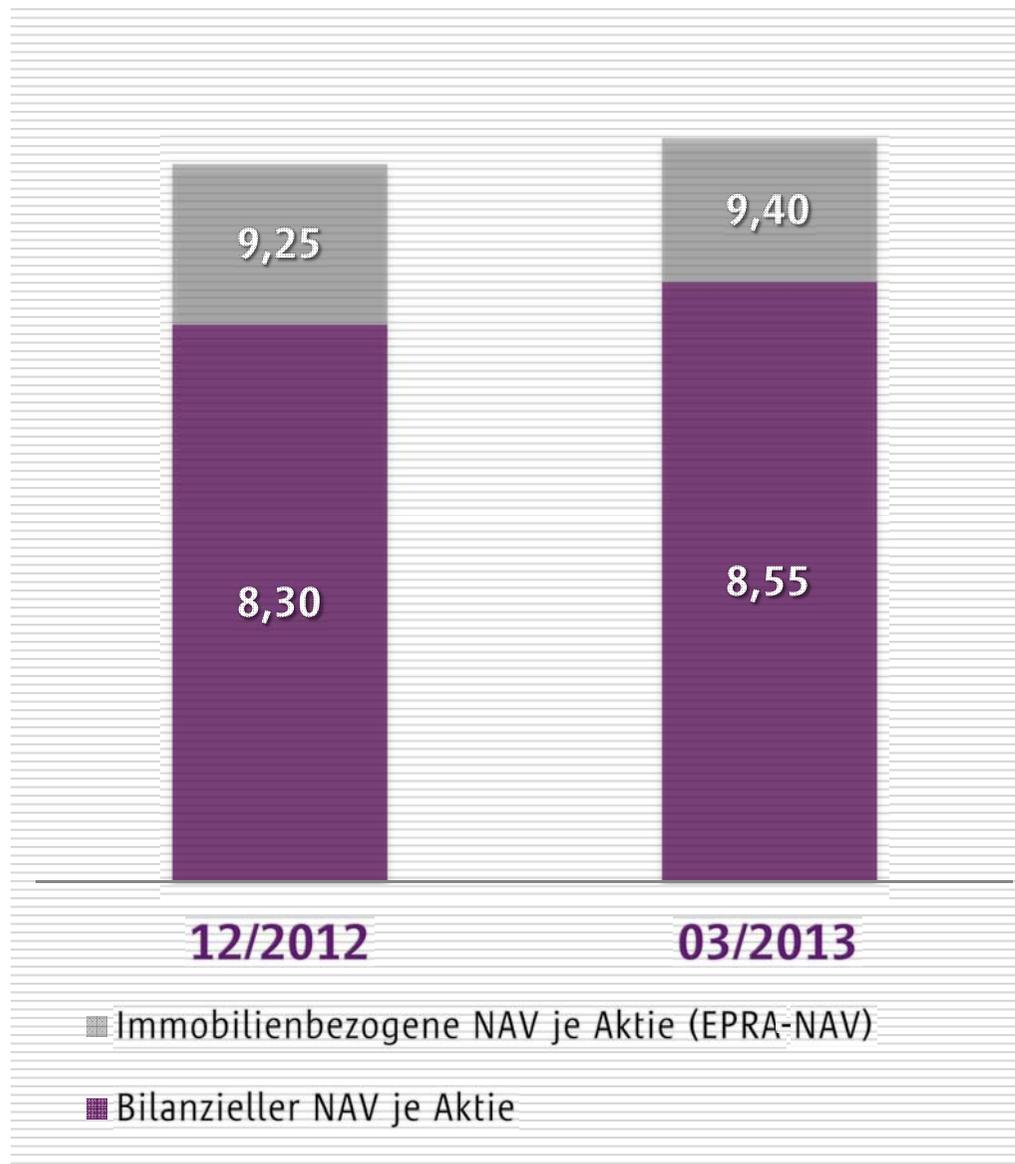
Ziele und Strategie



fair value
REIT

Konzern - NAV je Aktie

NAV JE AKTIE: STABILER AUFWÄRTSTREND



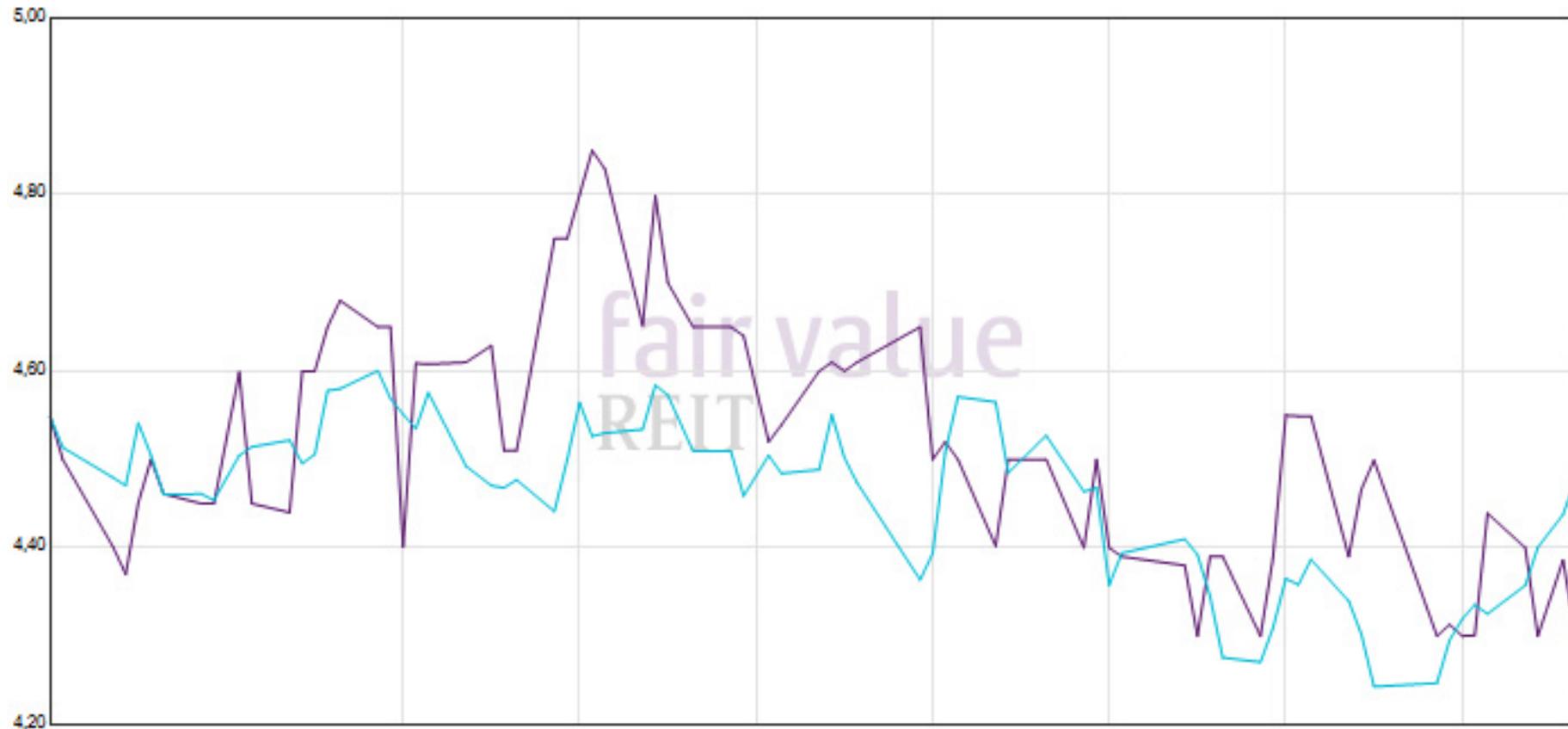
03/2013

- ▶ EPRA-NAV bei **9,40 €***
- ▶ Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **8,55 €***

* Stand: 31. März 2013

Aktienkurs Fair Value ./ Dax subsector Real Estate

ZEITRAUM 02.01.2012 – 06.05.2013

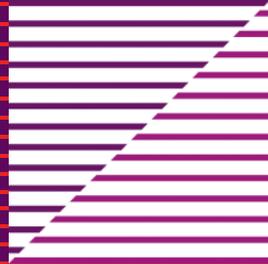


- ▶ SOLIDE OPERATIVE ENTWICKLUNG
- ▶ GUTE PERSPEKTIVEN ZUR ERTRAGSENTWICKLUNG
- ▶ CHANCE: DISCOUNT ZUM NAV > 45%

Ziele und Strategie



- ▶ **Finanzergebnis weiter verbessern** durch Anschlussfinanzierungen im historischen Zinstief
- ▶ **Selektiver Verkauf (kleinerer) Objekte**
- ▶ **Vereinfachung der Konzernbilanzstruktur** - Ausbau von Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen und Liquidation von Beteiligungsgesellschaften
- ▶ **Steigerung der Eigenkapitalbasis** - Erzielung von wachstumsbedingten Skaleneffekten
- ▶ **Schwerpunktsetzung** auf Einzelhandelsimmobilien



fair value
REIT

Geschäftszahlen Q1/2013

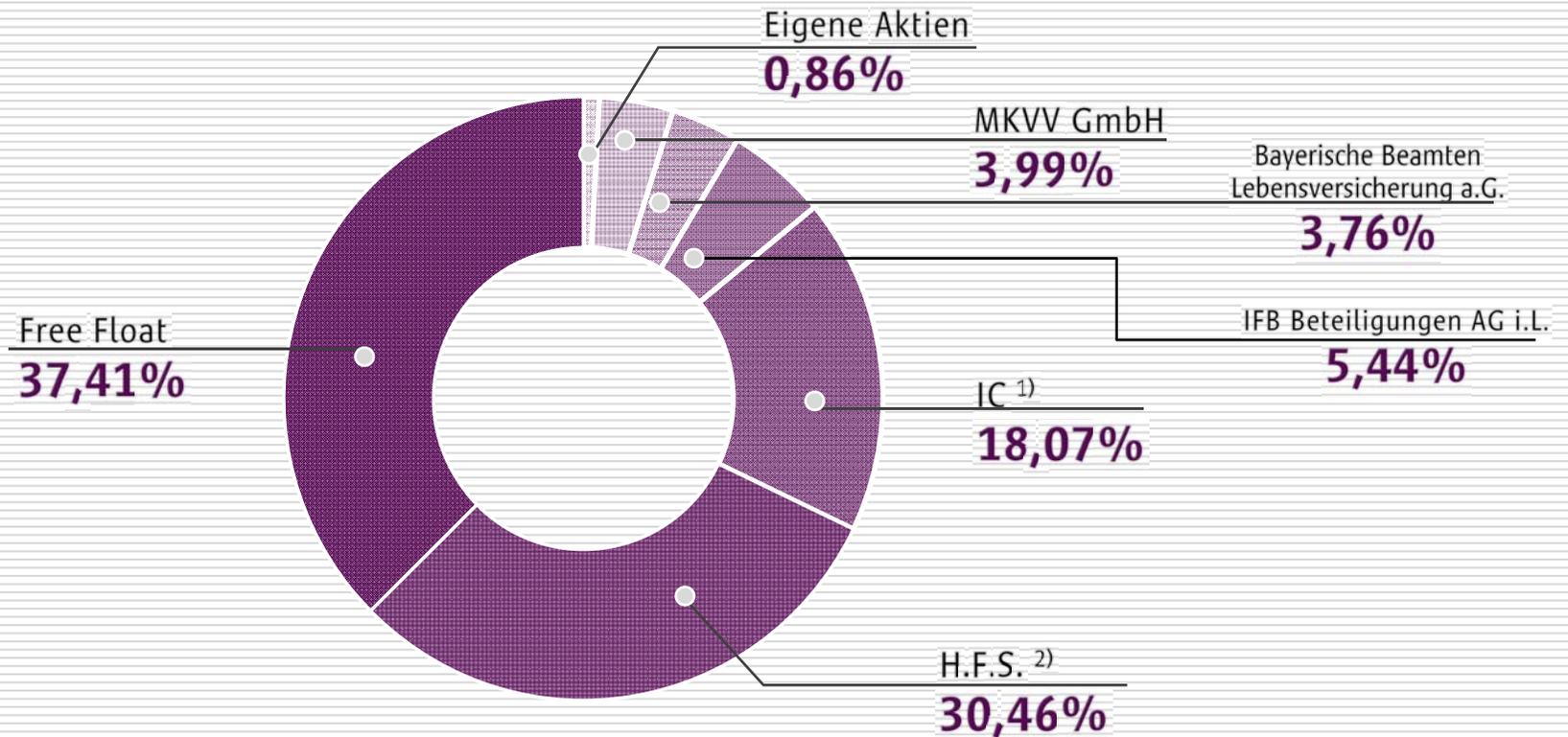
Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

08. Mai 2013

Aktionärsstruktur

AKTIONÄRSSTRUKTUR



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%,

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	5,00 €
Erstnotiz	16. November 2007
Hoch / Tief Q1 2013 (XETRA)	4,85 € / 4,37 €
Marktkapitalisierung am 31. März 2013 (XETRA)	41,3 Mio. €
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 - 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 Branchenerfahrung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft**