

fair value
REIT

Geschäftszahlen 2012

Bilanzpressekonferenz

Frankfurt/Main

Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

27. März 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



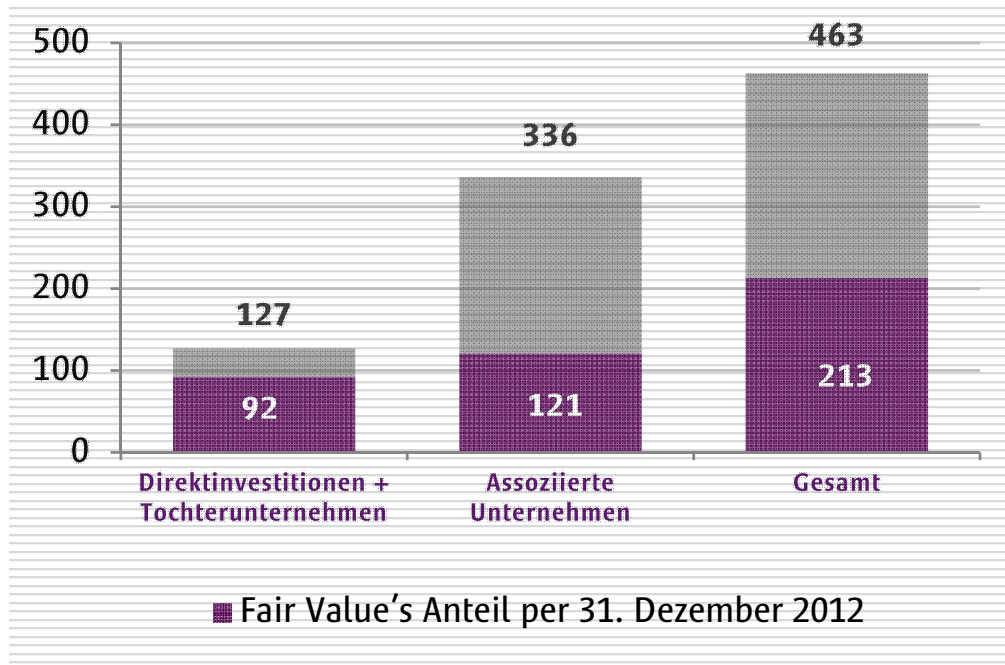
Pinneberg

Das Immobilienportfolio



fair value
REIT

Portfolio Struktur – Marktwerte



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: 463 Mio. €
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt 213 Mio. €
- ▶ 65 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 416.000 m²
- ▶ Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

▶ **Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

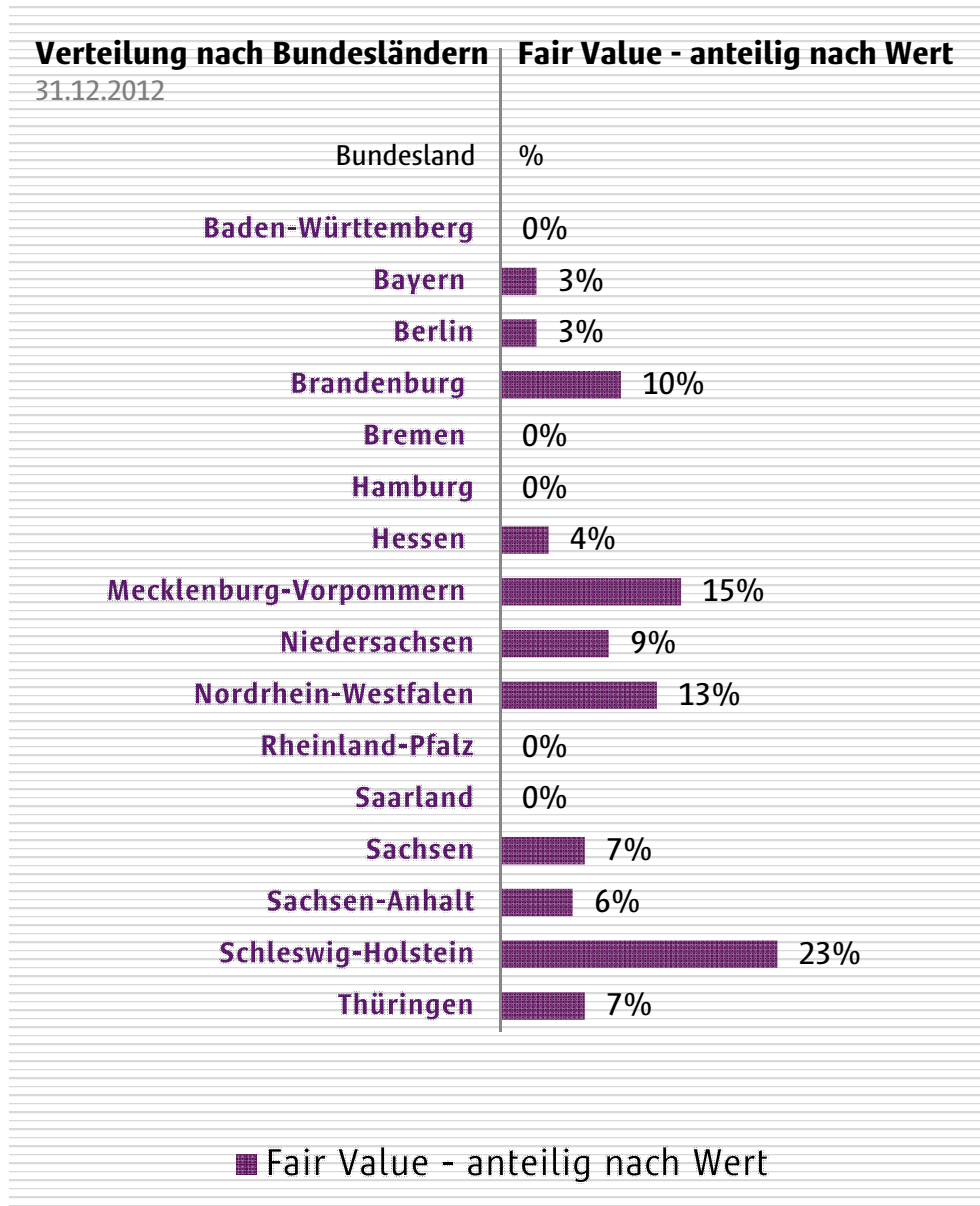
Portfoliostruktur

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

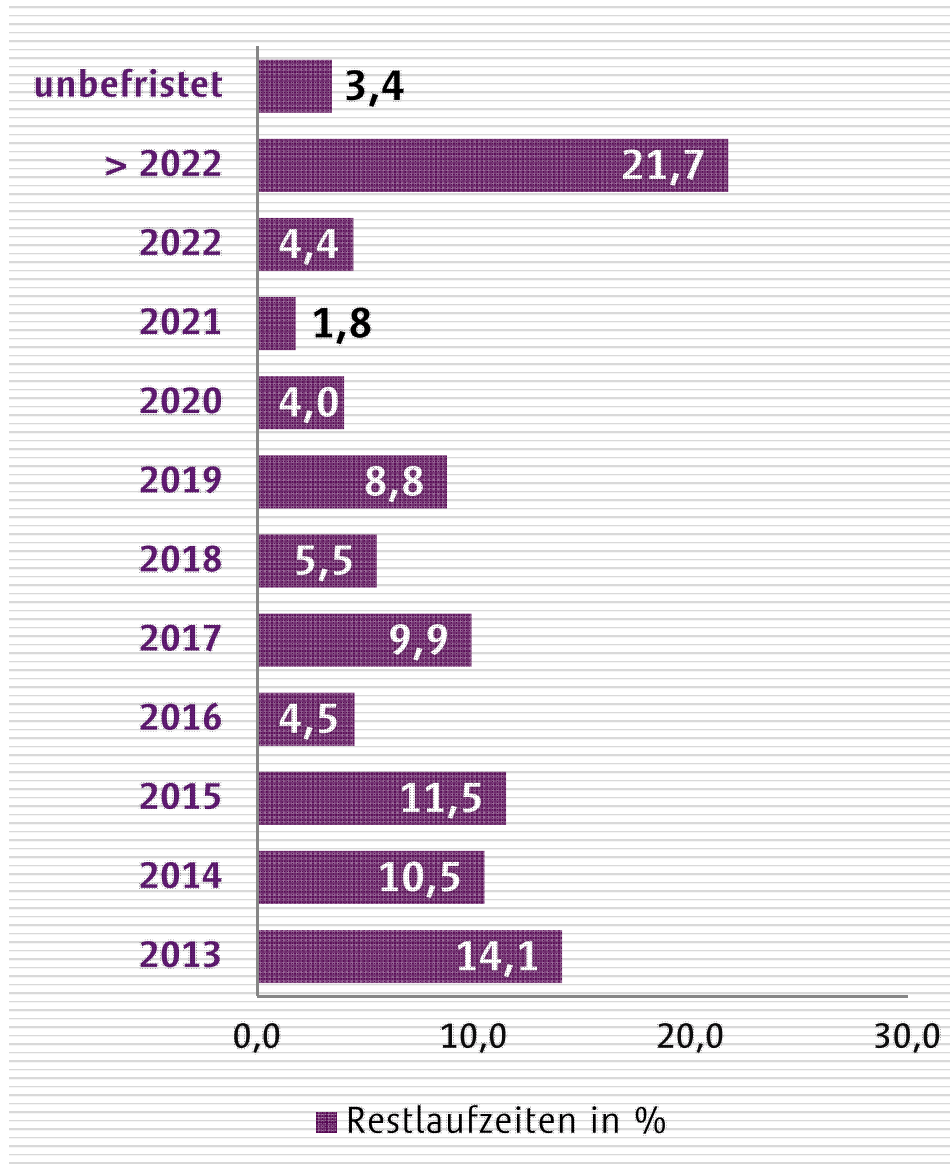
| T€ | 31. Dezember 2012 |
|---------------------------|-------------------------|
| Sparkasse Südholstein | 14,0% |
| EDEKA Konzern | 10,2% |
| BBV Holding AG | 6,2% |
| Lidl/Kaufland Gruppe | 5,4% |
| Schweizerhof Hotel | 5,2% |
| Commerzbank Gruppe | 3,8% |
| HPI Germany | 3,5% |
| Metro Gruppe | 3,5% |
| Praktiker Baumärkte | 3,4% |
| IAV Ingenieurgesellschaft | 2,4% |
| Sonstige | 42,4% |
| Summe | 100% |

* in % der anteiligen Vertragsmieten

- ▶ Mieterstruktur mit hoher Bonität
- ▶ 10 größte Mieter stellen 58% 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 12/2012

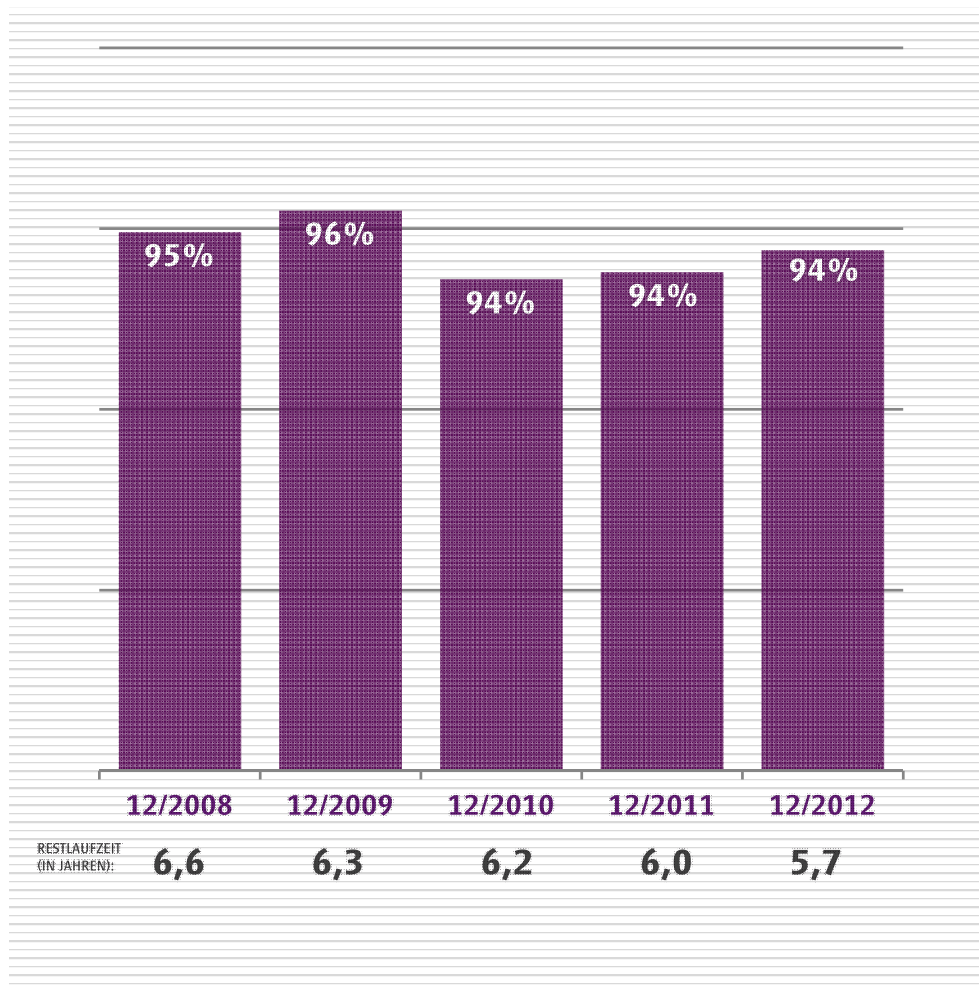


- ▶ Vermietungsstand von **94,4%** der Potenzialmiete von **18,9 Mio. €**
- ▶ Anteilige **Vertragsmieten** von **17,9 Mio. €**
- ▶ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,7 Jahren**

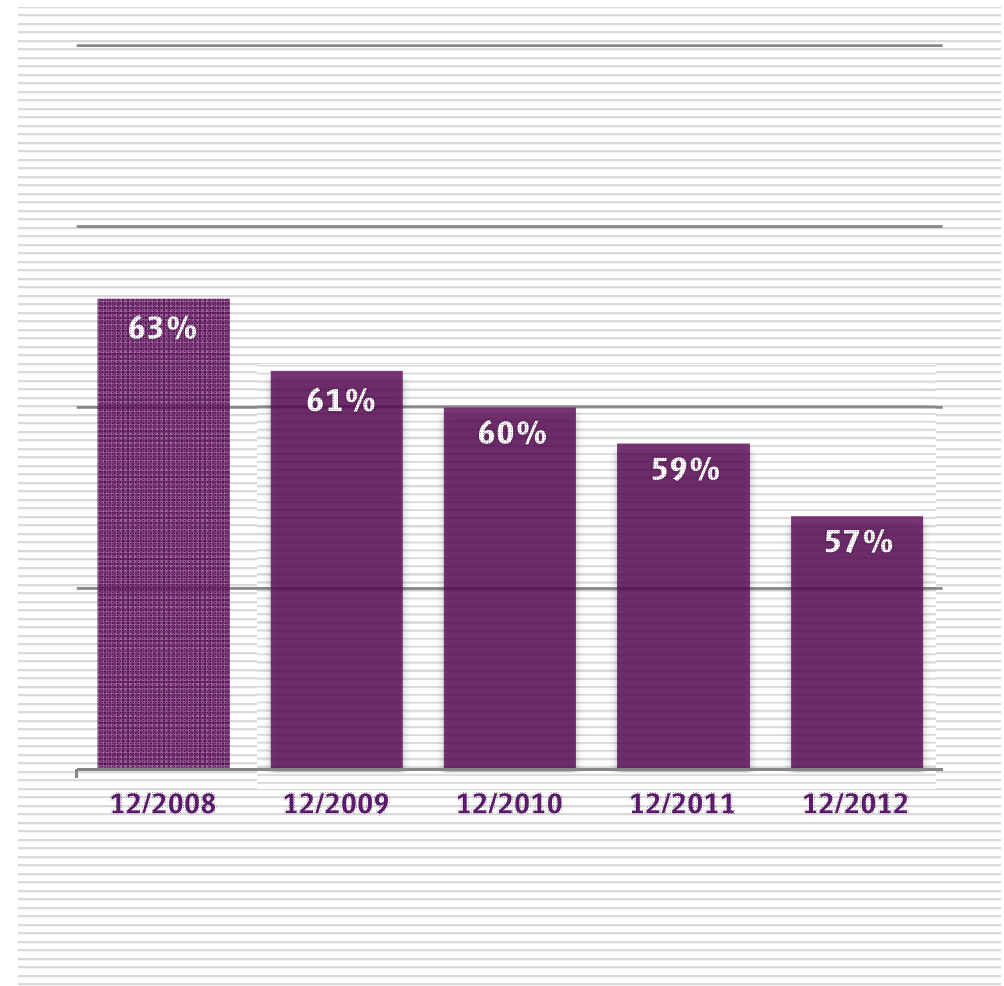
▶ **Stabile Mietertragsbasis**

Stabiles Fundament

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

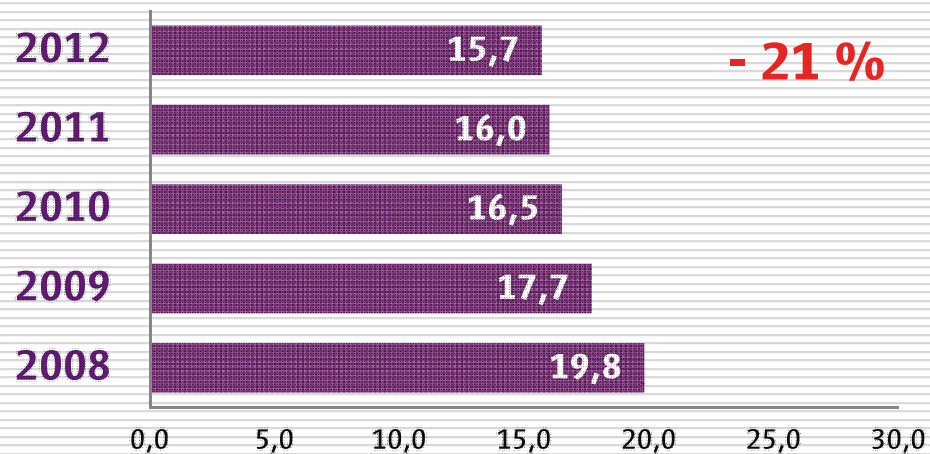


NETTO-LTV-QUOTE (QUOTENKONSOLIDIERT IN % DER ANTEILIGEN MARKTWERTE):

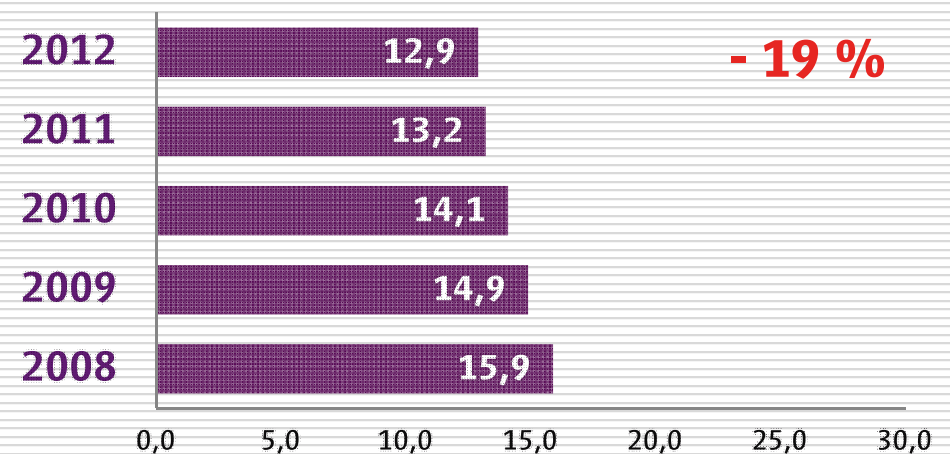


Stabile operative Ergebnisse (FFO) - quotenkonsolidiert

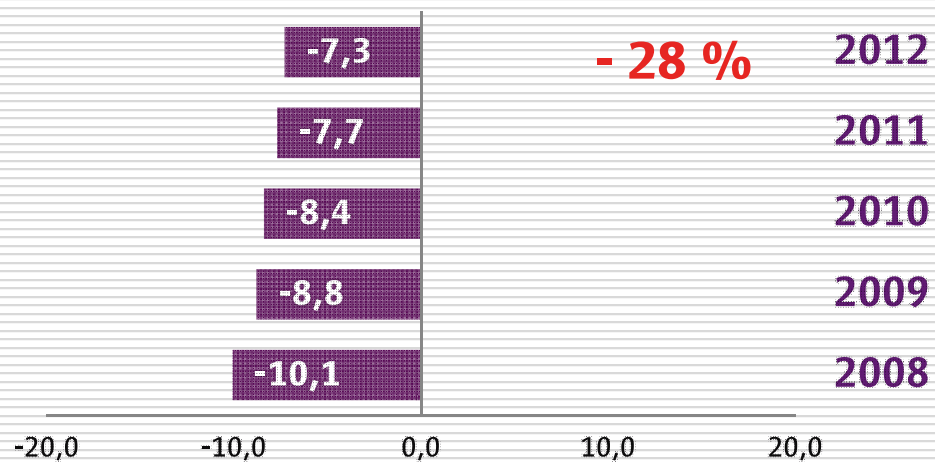
■ Nettovermietungserträge in Mio. €



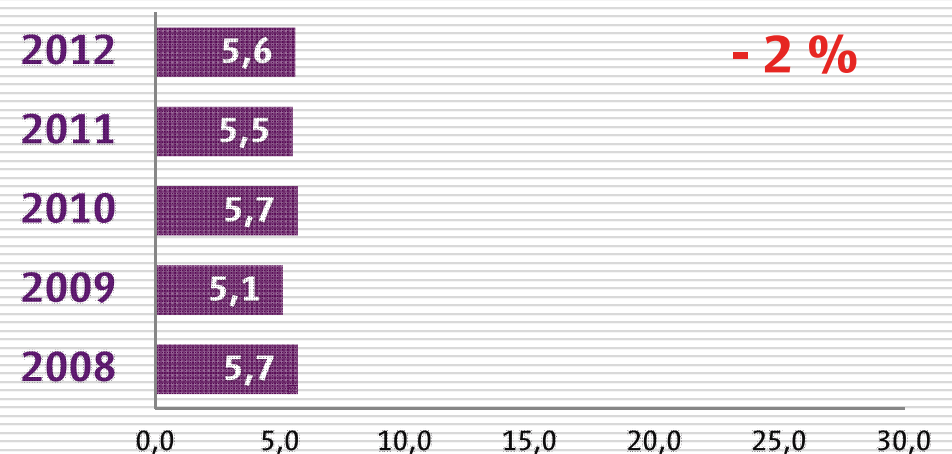
■ Bereinigtes Betriebsergebnis in Mio. €



■ Bereinigtes Finanzergebnis in Mio. €



■ EPRA-Ergebnis (FFO) in Mio. €

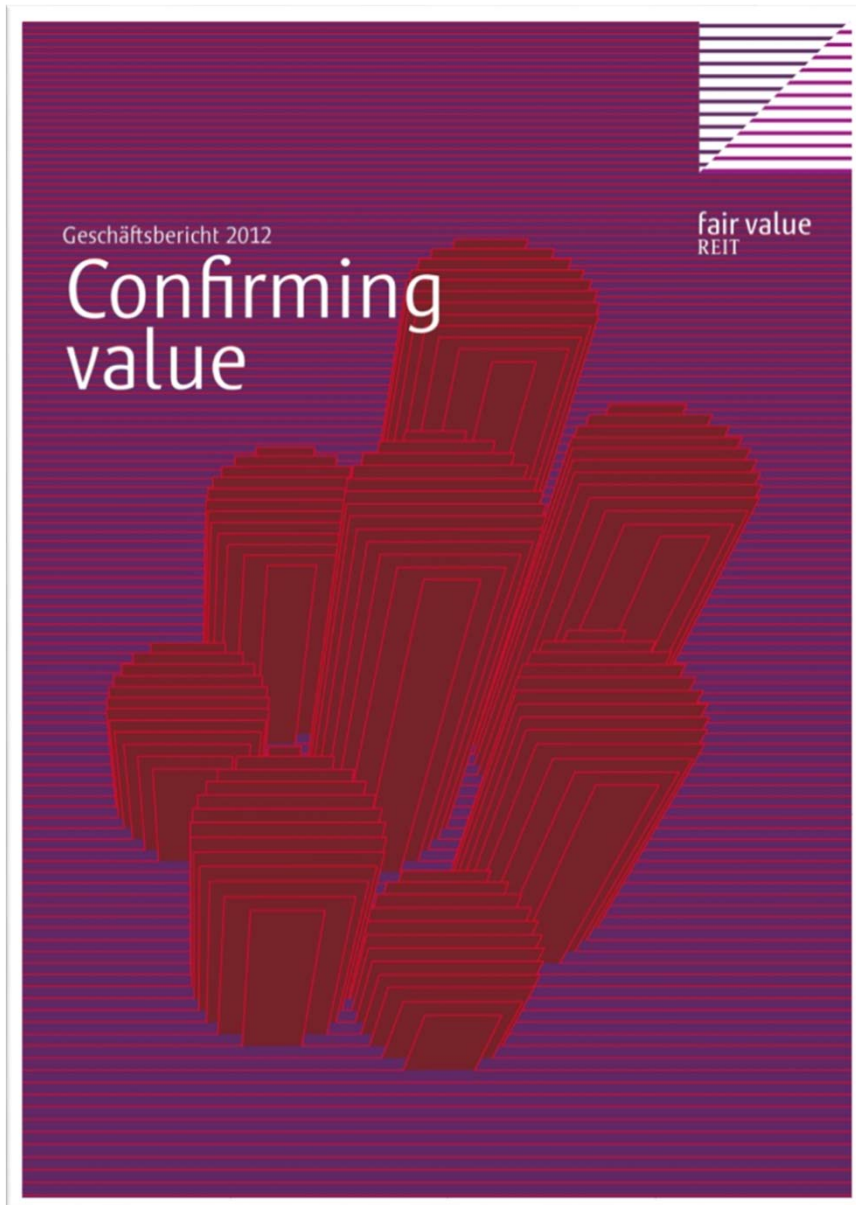


Finanzkennzahlen Konzern und AG 2012



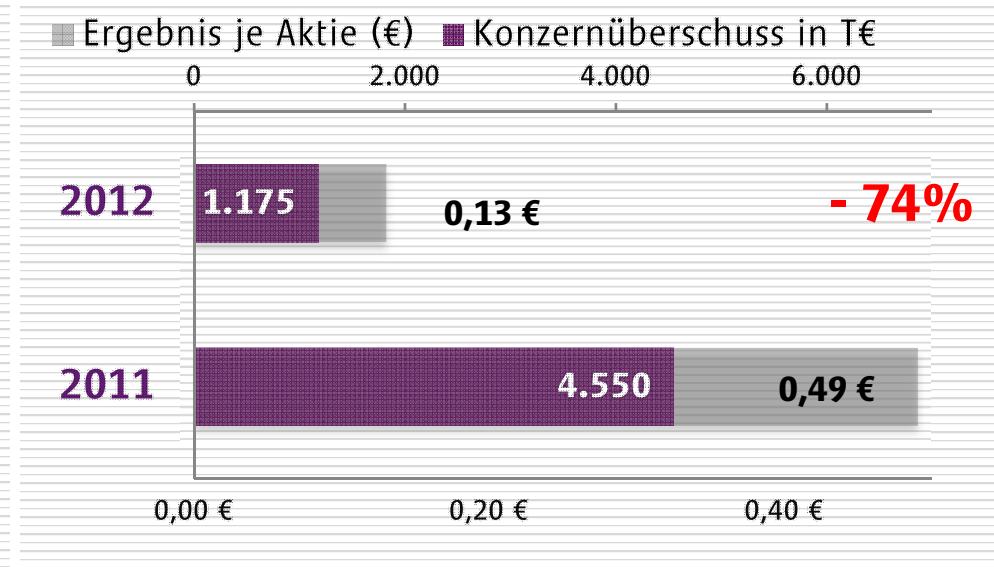
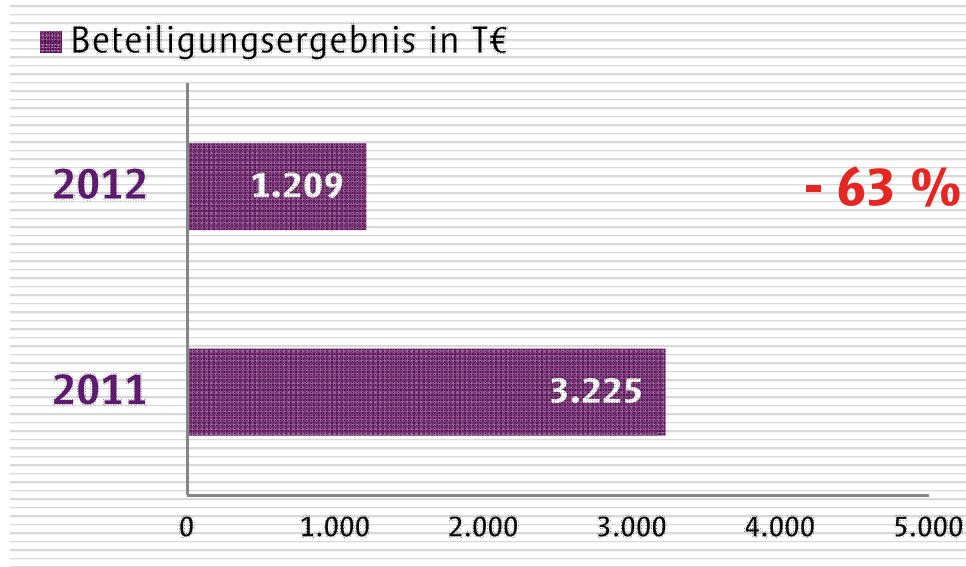
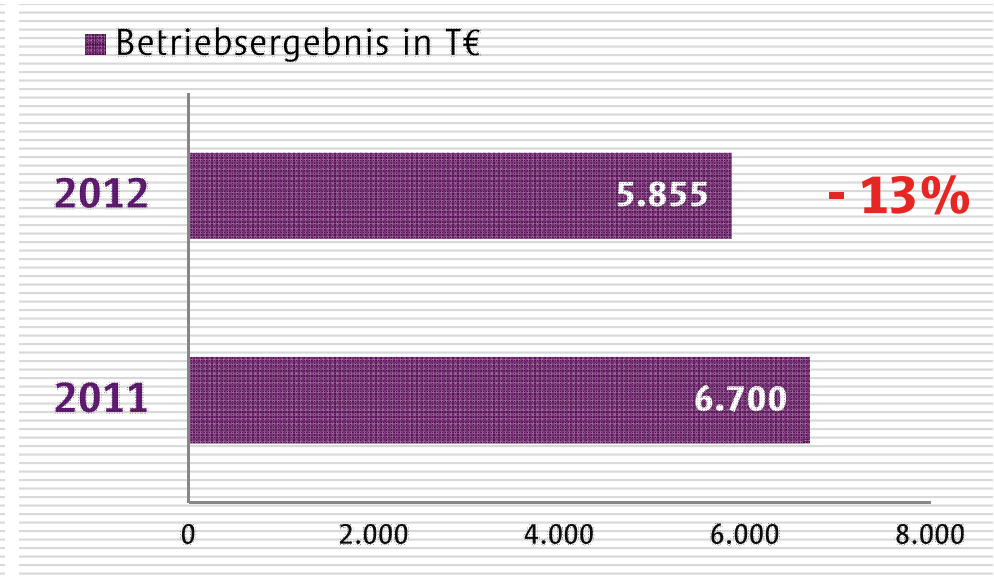
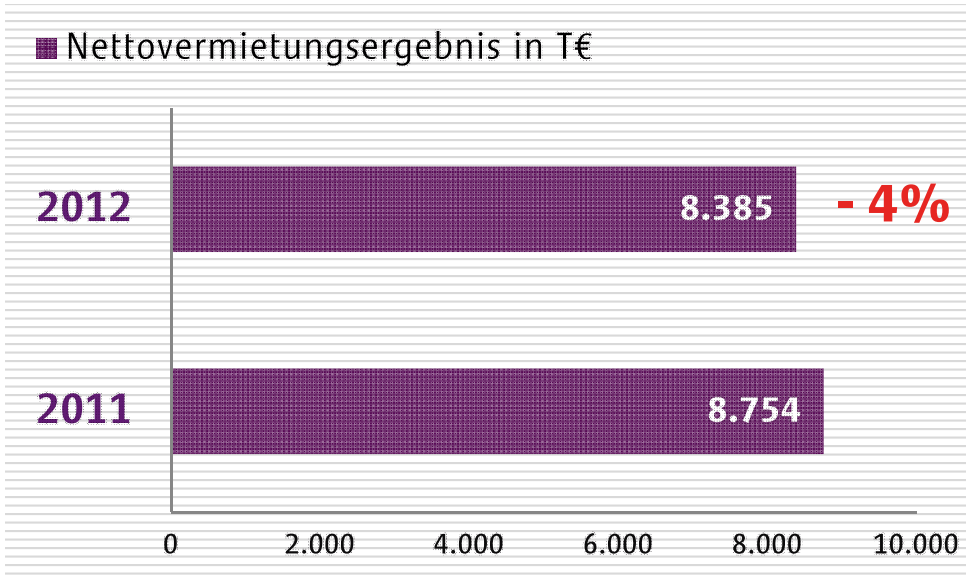
fair value
REIT

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





480.000 € (+12%)



920.000 € (+4%)



115.000 € (+21%)



766.000 € (+ 9%)



720.000 € (+ 11%)



250.000 € (+/- 0%)



1.100.000 € (+/- 0%)

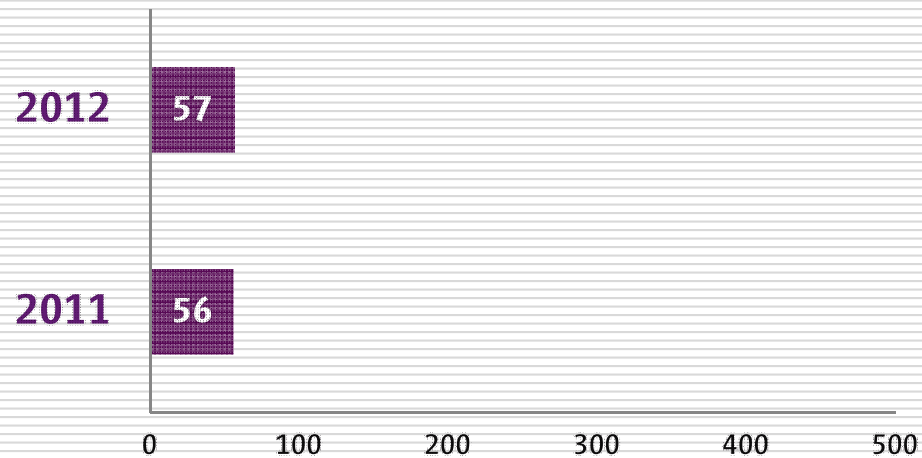
Veräußerungen 2012
6 Immobilien aus Direktbesitz
2 Immobilien aus Tochter-
unternehmen



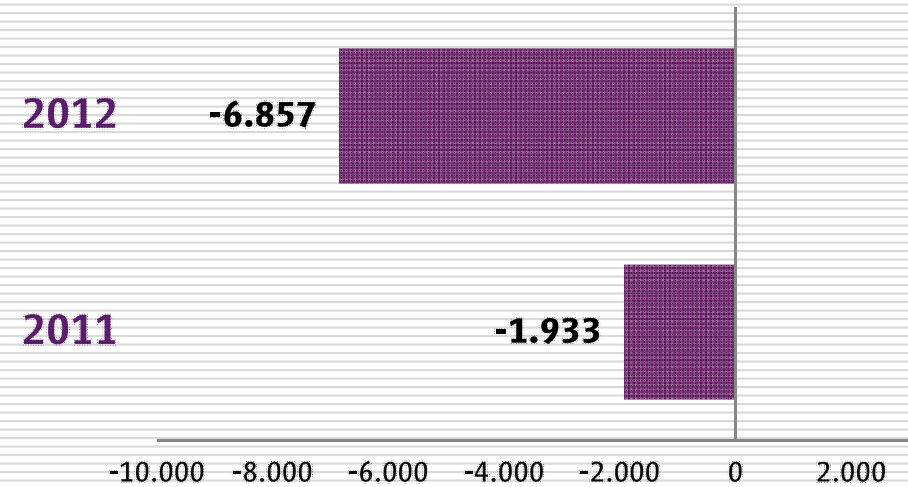
860.000 € (- 43%)

Sondereffekte

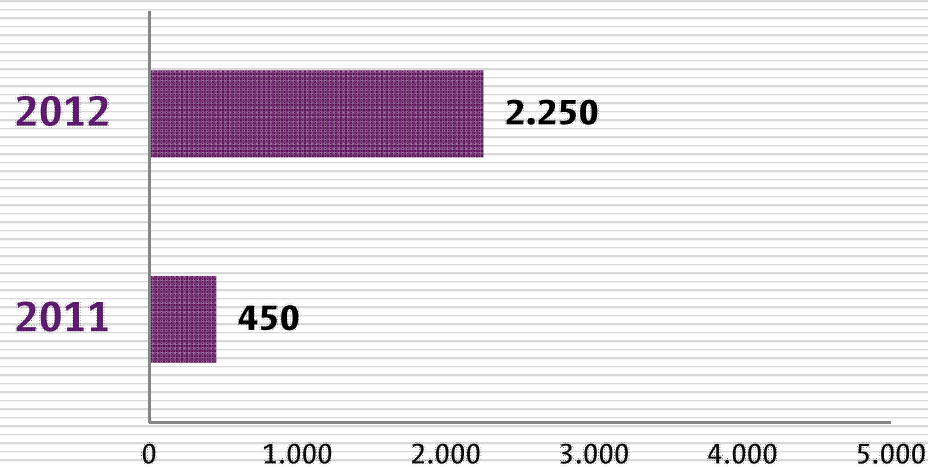
■ Veräußerungsgewinne in T€



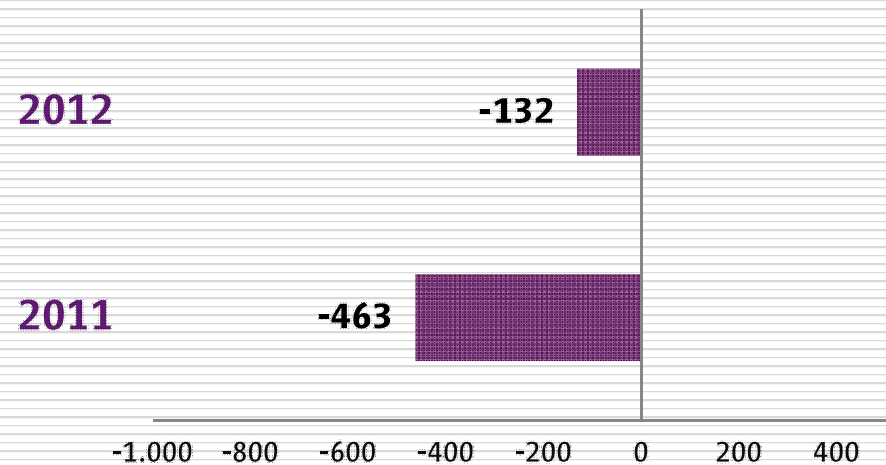
■ Bewertungsergebnis Immobilien in T€



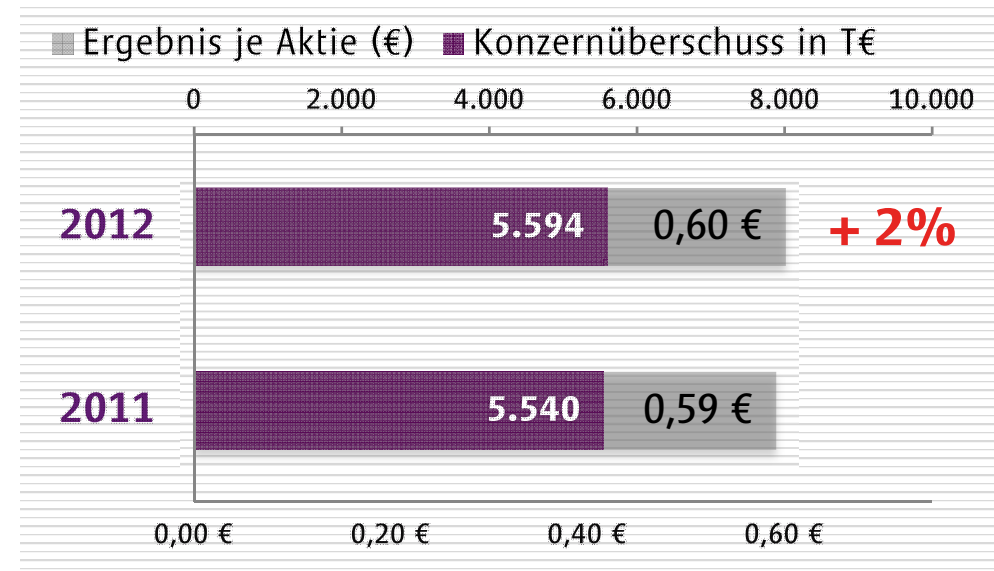
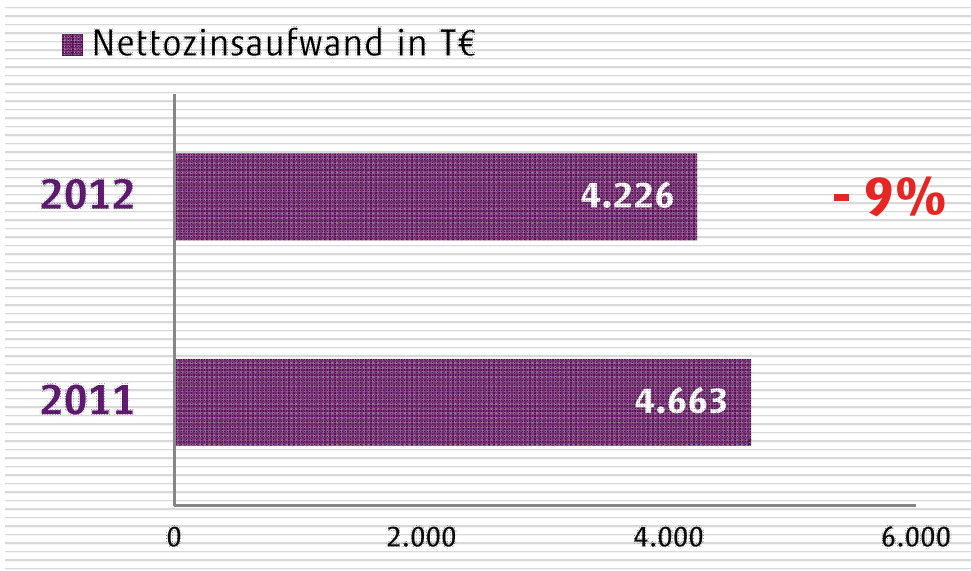
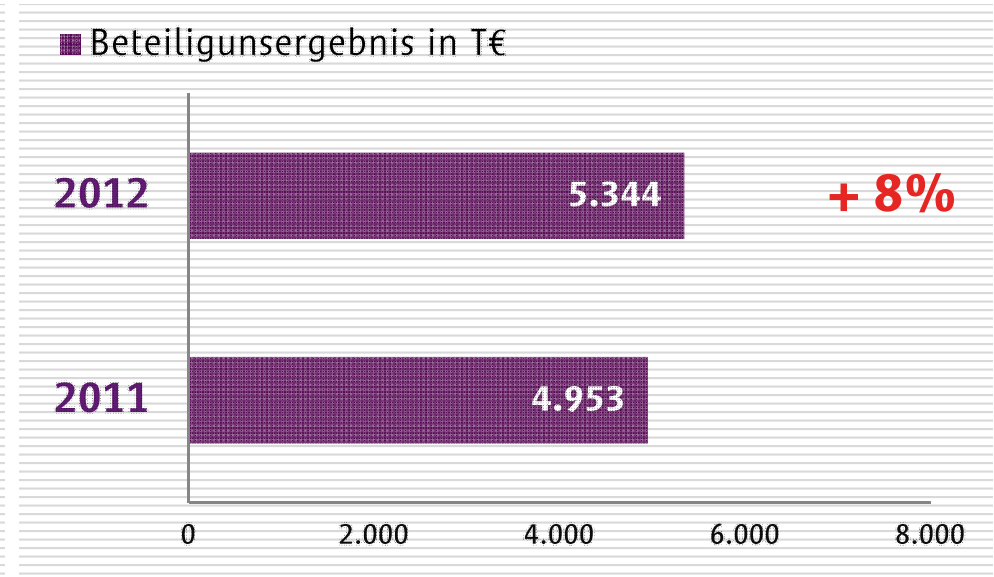
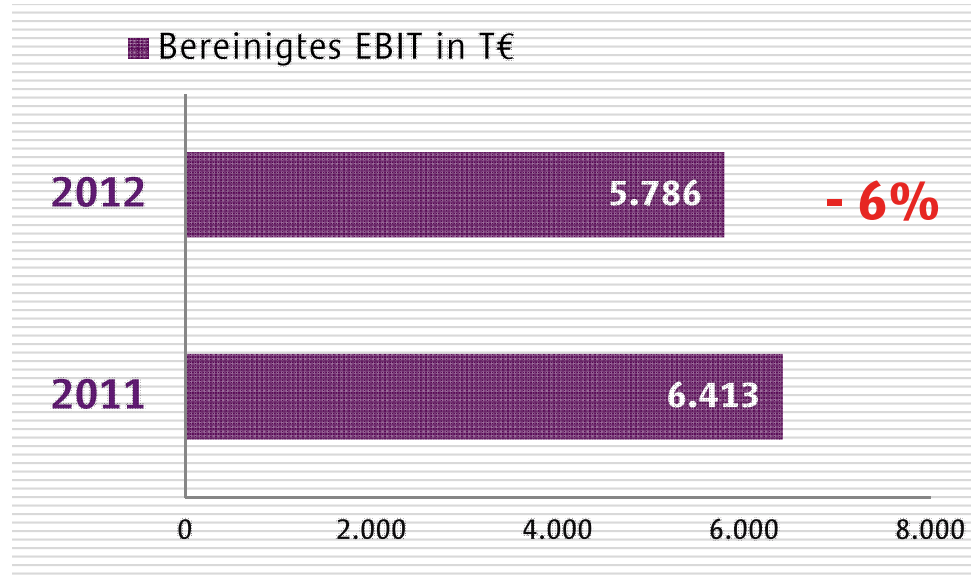
■ Bewertungsergebnis Assoziierte Unternehmen in T€



■ Marktbewertung Zinsswaps in T€

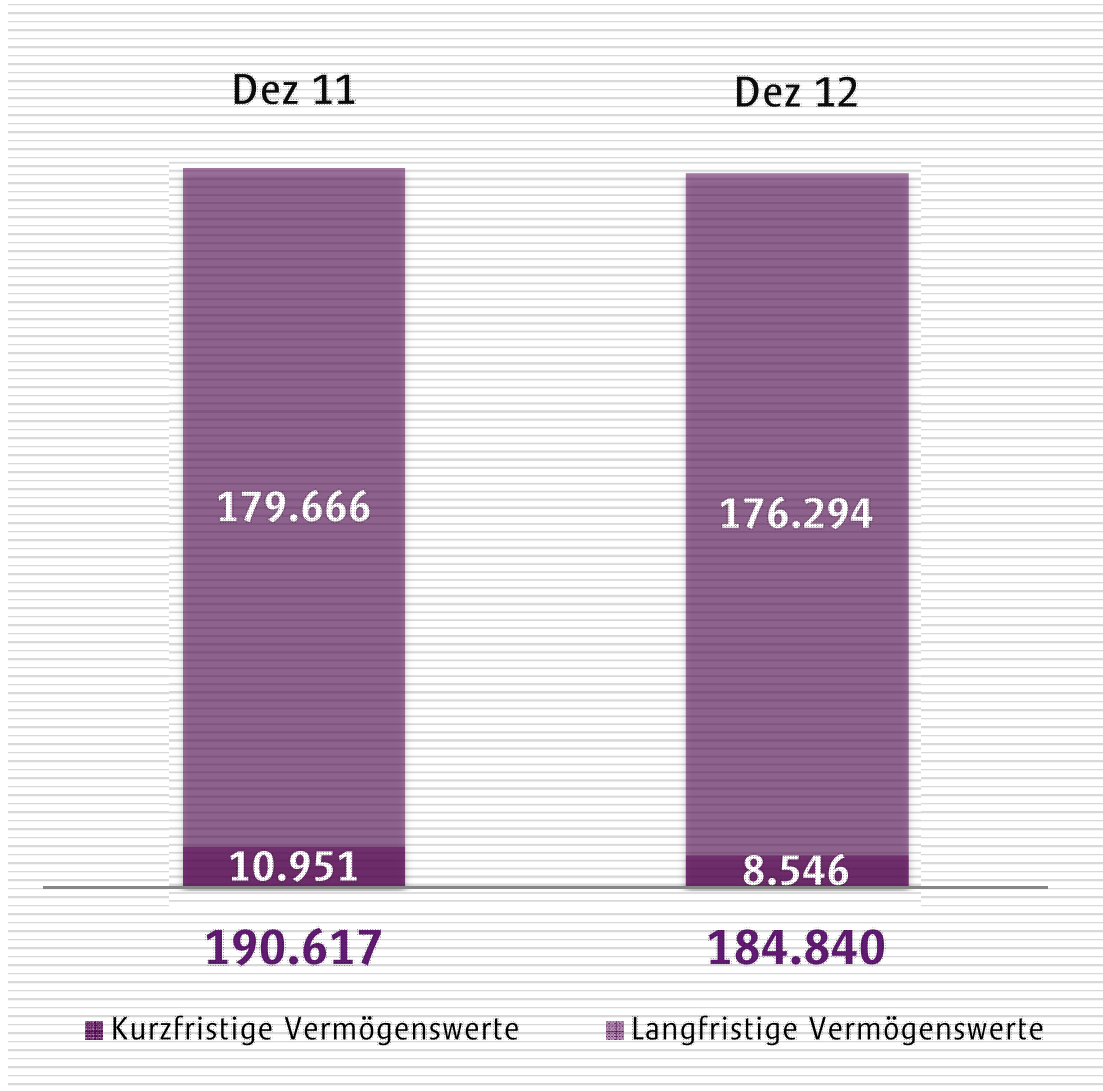


Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) 2012



Bilanzkennzahlen Konzern - Aktiva

KONZERNBILANZ - AKTIVA*



► Bilanzsumme

12/2012: - 3%

► Langfristige Vermögensgegenstände

12/2011: 94%

12/2012: 95%

► Liquide Mittel

12/2011: 7,7 Mio. €

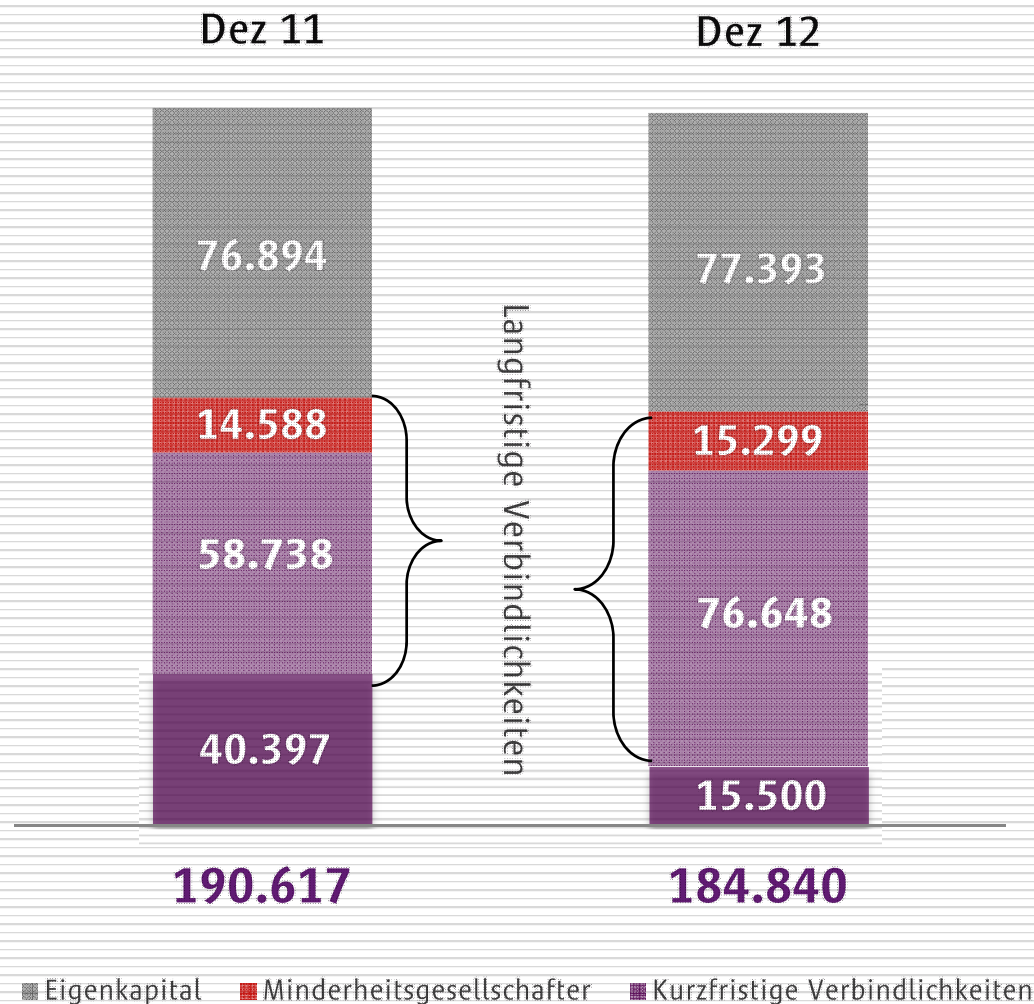
12/2012: 5,9 Mio. € (- 23%)

- Dividende 0,75 Mio. €
- Sondertilgungen

* In T€

Bilanzkennzahlen Konzern - Passiva

KONZERNBILANZ - PASSIVA*



► Finanzverbindlichkeiten

12/2011: 91,0 Mio. €
12/2012: 83,0 Mio. € (- 9%)

► Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2011: 40%
12/2012: 42%

► Eigenkapitalquote nach § 15 REITG*

12/2011: 50,7%
09/2012: 52,6%

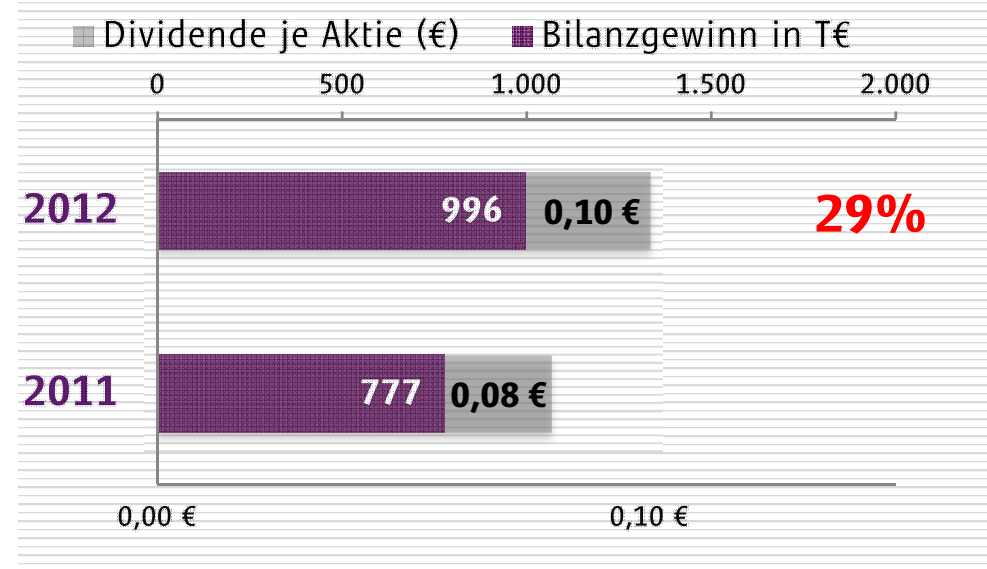
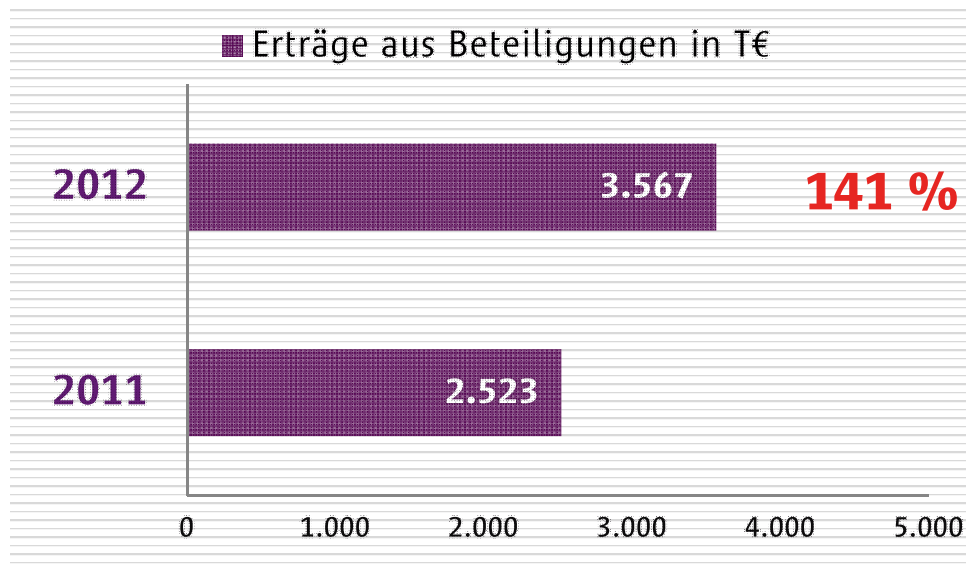
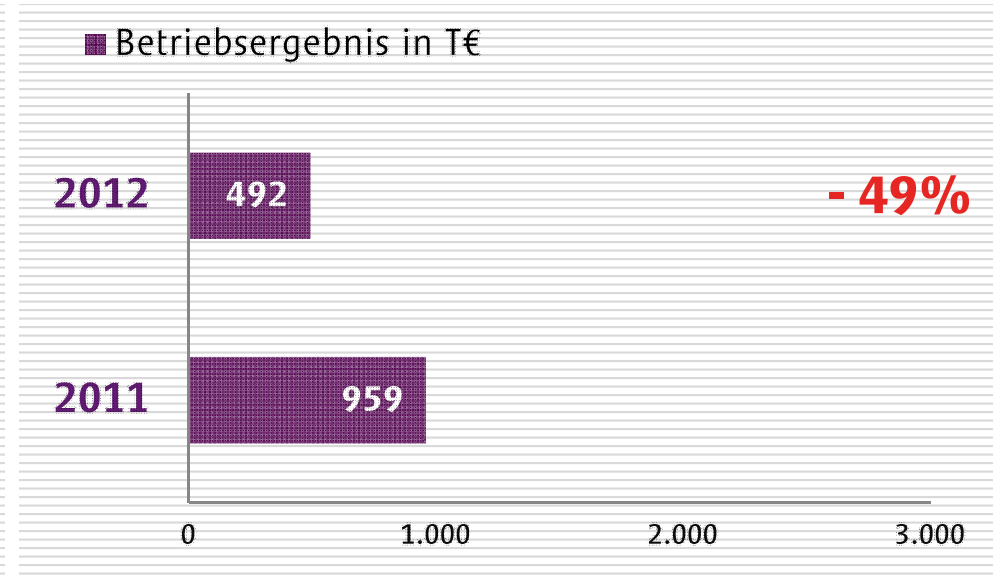
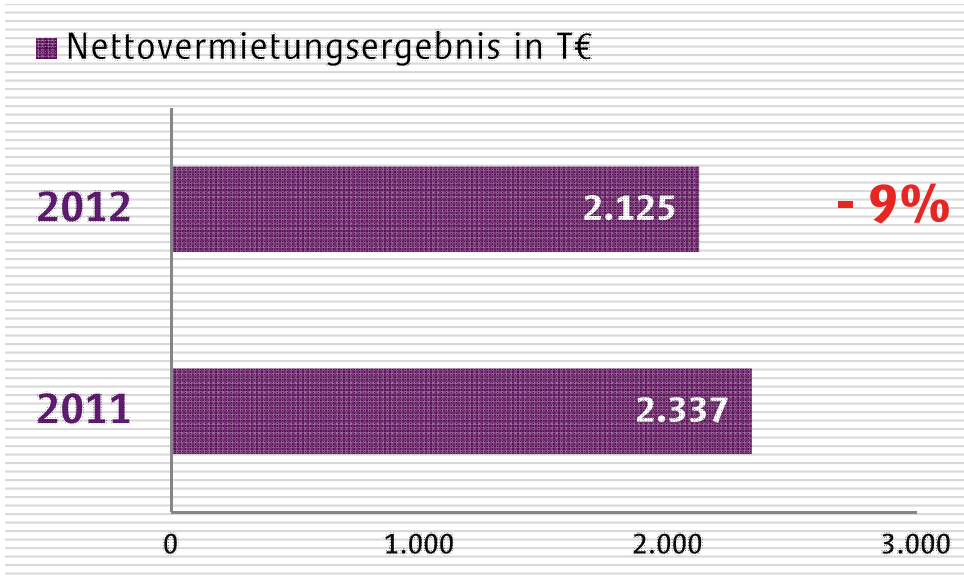
* (Eigenkapital + Minderheitsgesellschafter) /
 Unbewegliches Vermögen

HGB-Einzelabschluss 2012



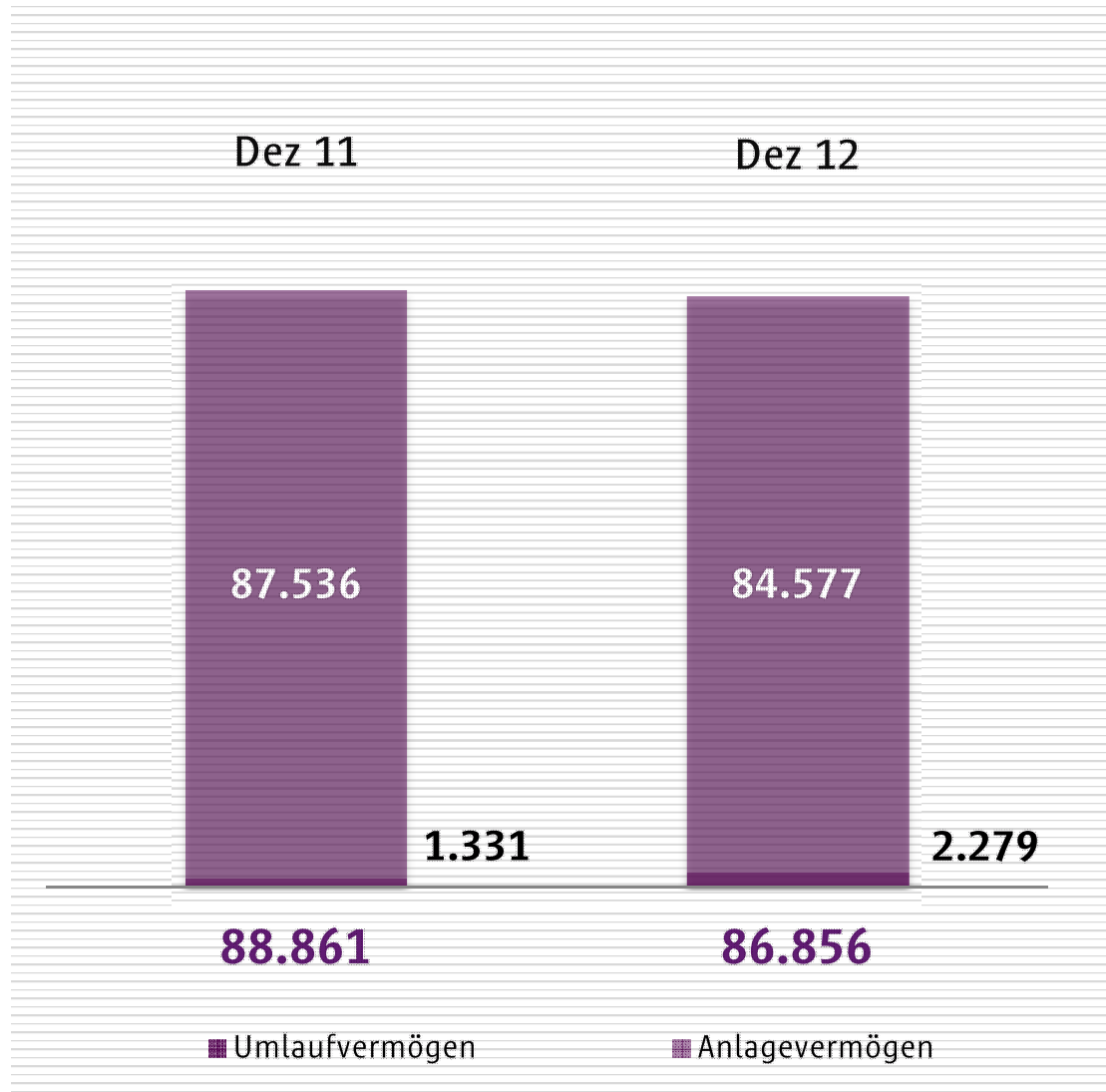
- ▶ **Jahresüberschuss 1,1 Mio. €**
(Vorjahr 0,7 Mio. €)
- ▶ **Höhere Beteiligungserträge und Wertzuschreibungen**
- ▶ **Reinvestitionsrücklage 0,1 Mio. €**
- ▶ **Bilanzgewinn 1,0 Mio. €**
- ▶ **Dividende von 0,10€ je Aktie**
- ▶ **Ausschüttungsquote rd. 94%**

Finanzkennzahlen REIT-AG 2012 – G&V nach HGB



Bilanzkennzahlen REIT-AG - Aktiva

BILANZ - AKTIVA*



► Bilanzsumme

12/2012: - 2%

► Anlagevermögen

12/2011: 99%

12/2012: 97%

► Liquide Mittel

12/2011: 0,6 Mio. €

12/2012: **1,0 Mio. € (67%)**

* In T€

Bilanzkennzahlen REIT-AG - Passiva

KONZERNBILANZ - PASSIVA*



► Bankverbindlichkeiten

12/2011: 37,3 Mio. €

12/2012: 34,2 Mio. € (- 8%)

► Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2011: 58%

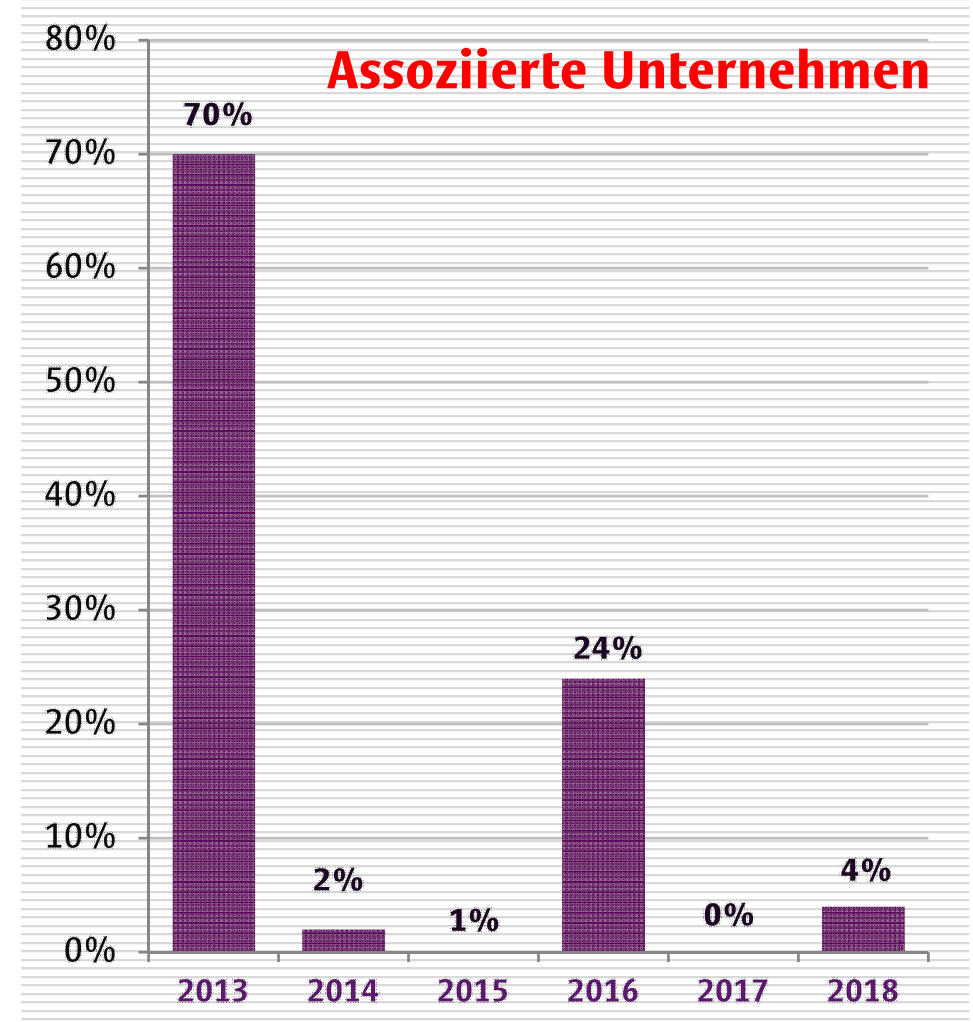
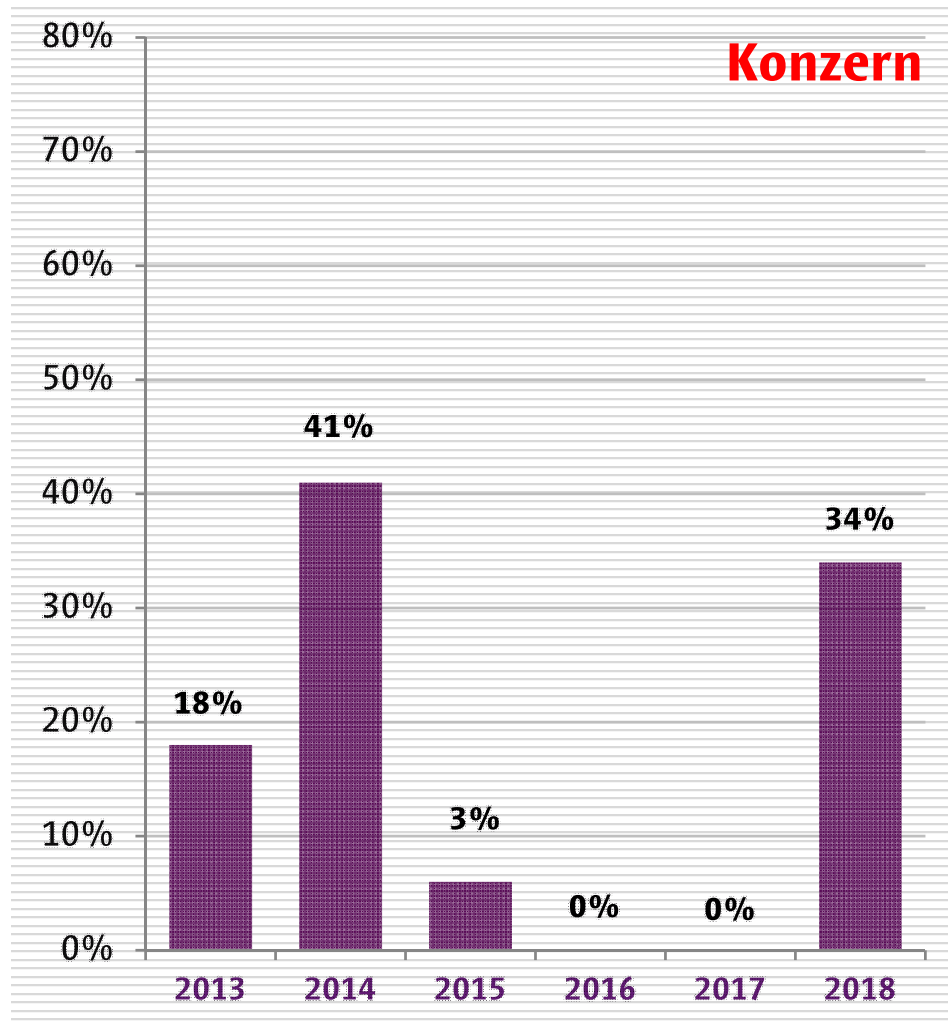
12/2012: 59%

* In T€

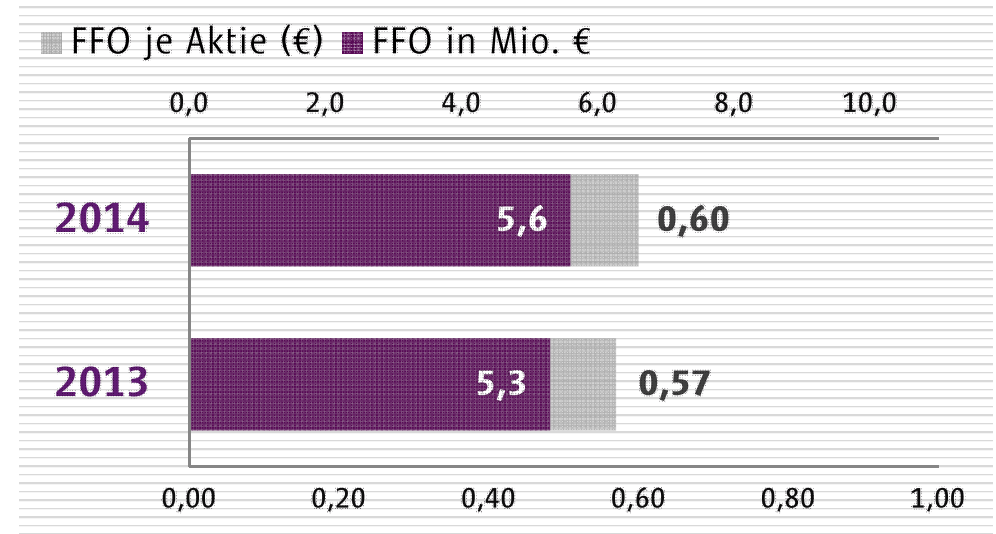
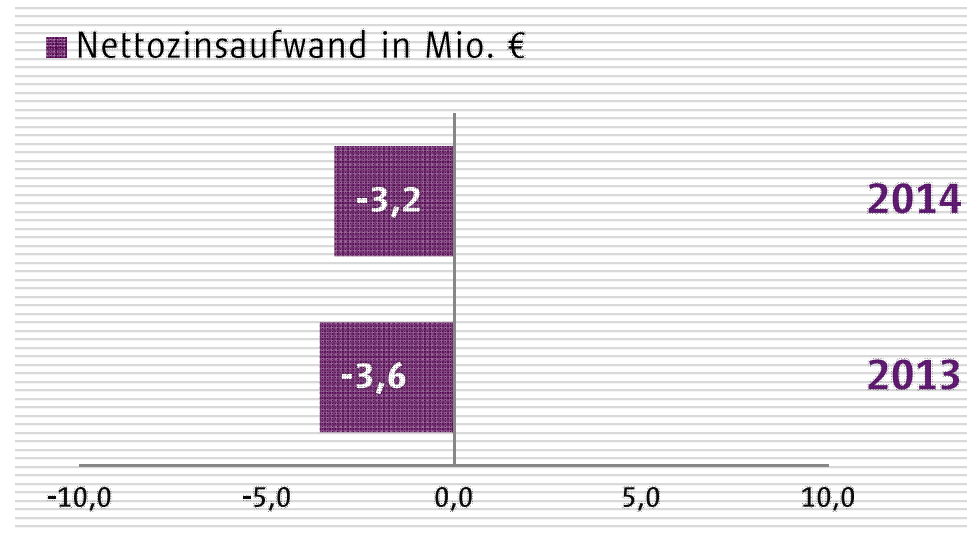
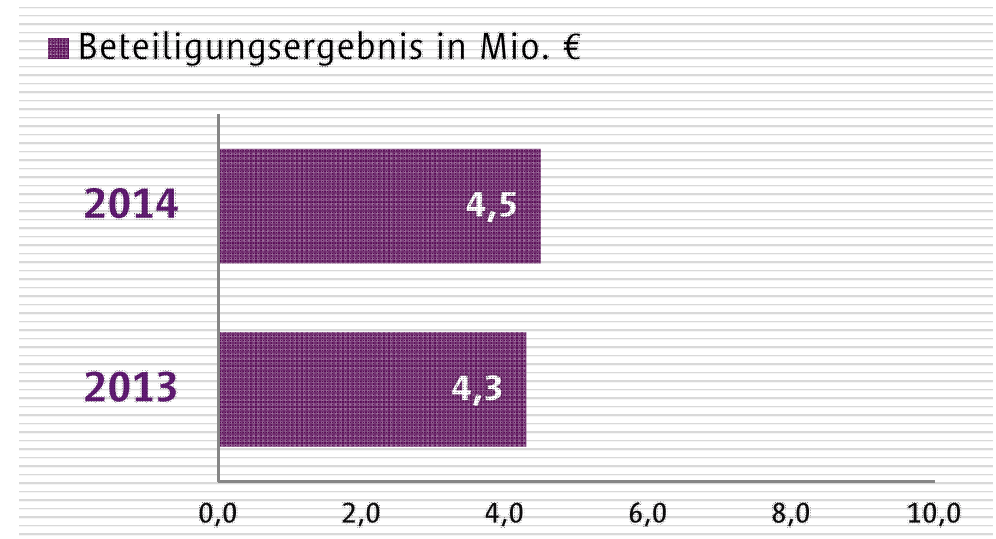
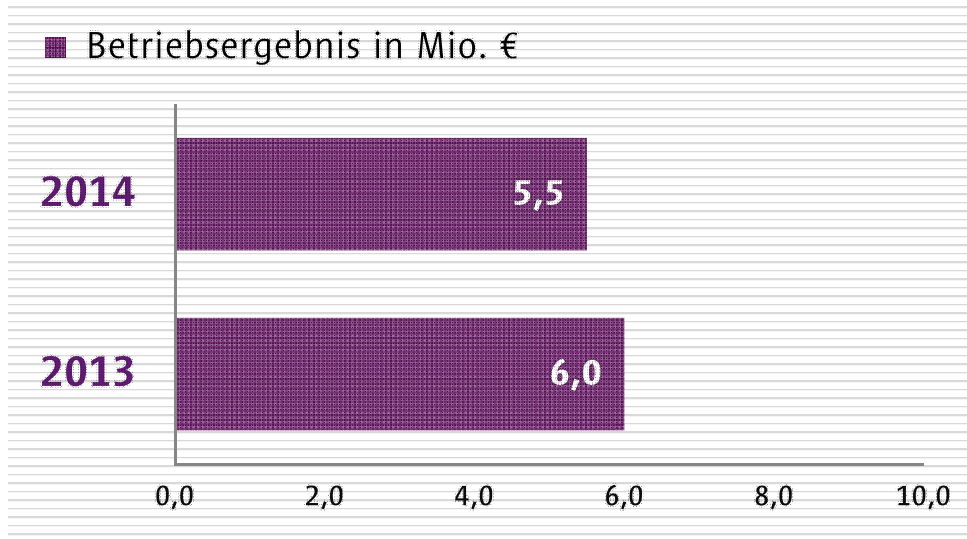
Ergebnisprognose 2013 - 2014



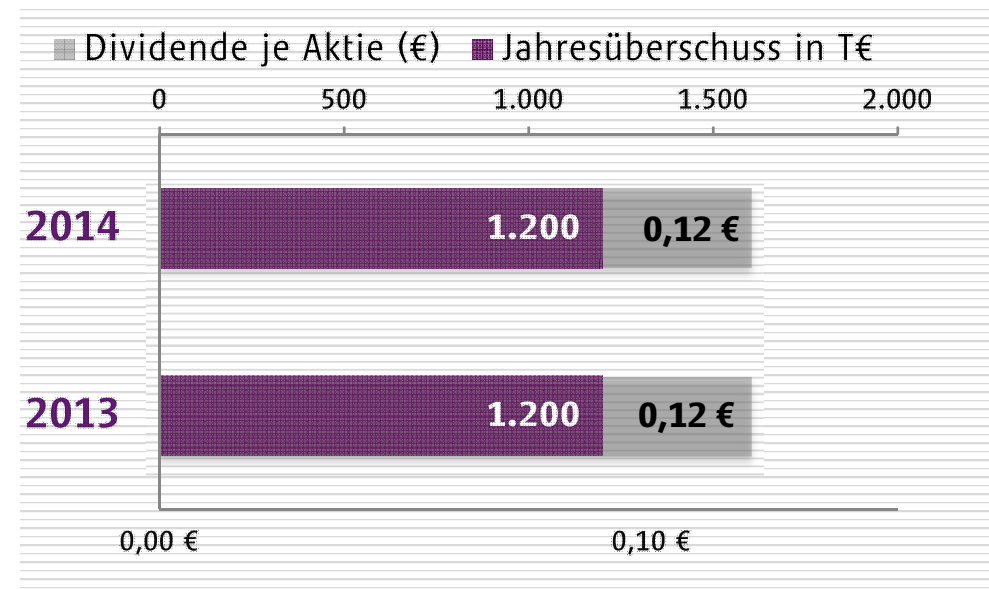
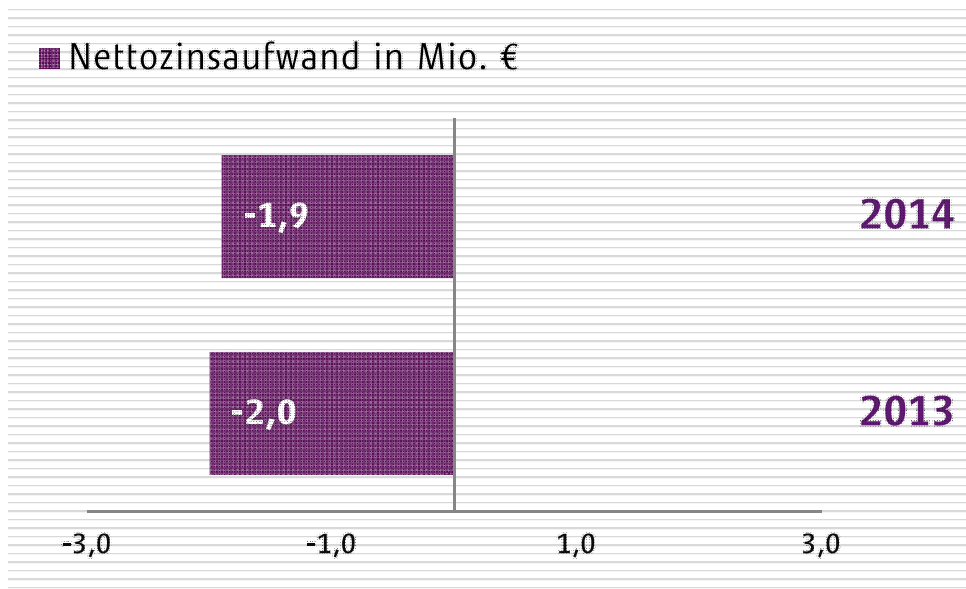
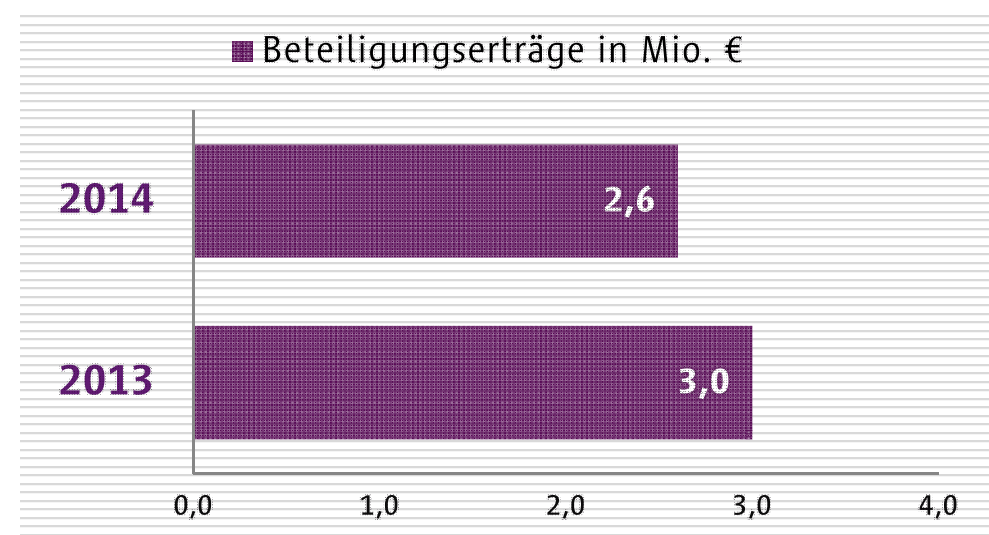
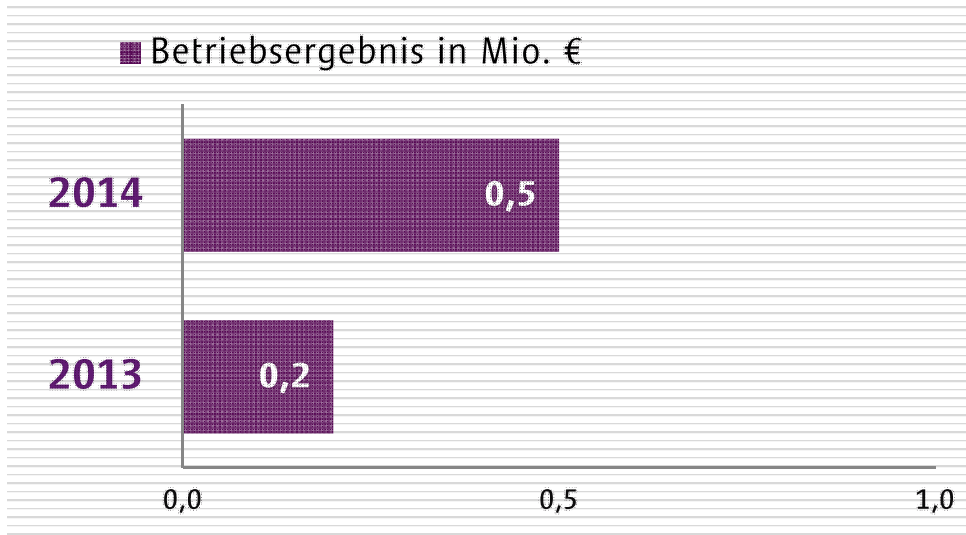
Anschlussfinanzierungen ab 2013



FFO-Prognose 2013-2013



HGB-Ergebnisprognose 2013 - 2014

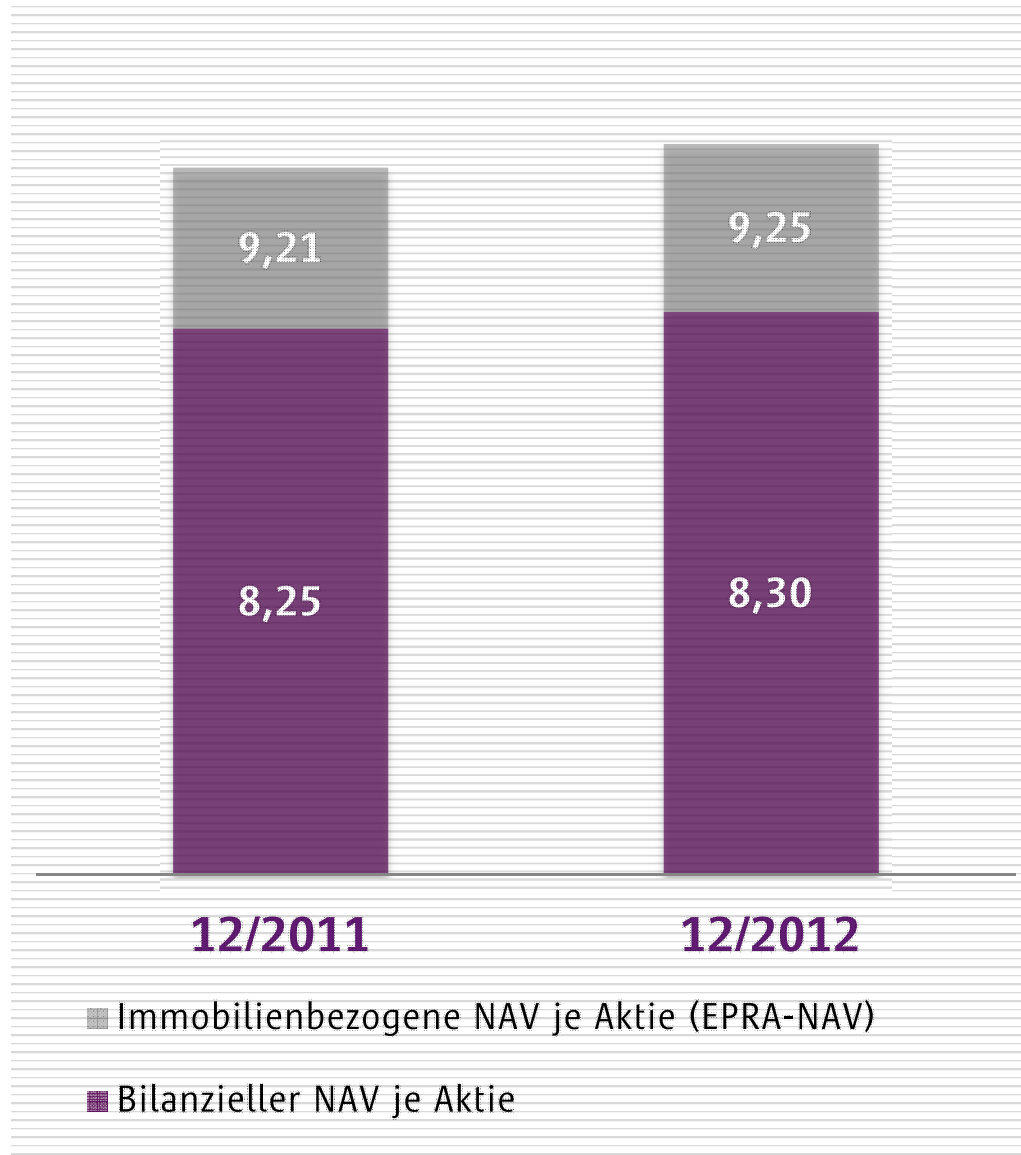


Ziele und Strategie



Konzern - NAV je Aktie

NAV JE AKTIE: STABILER AUFWÄRTSTREND



12/2012

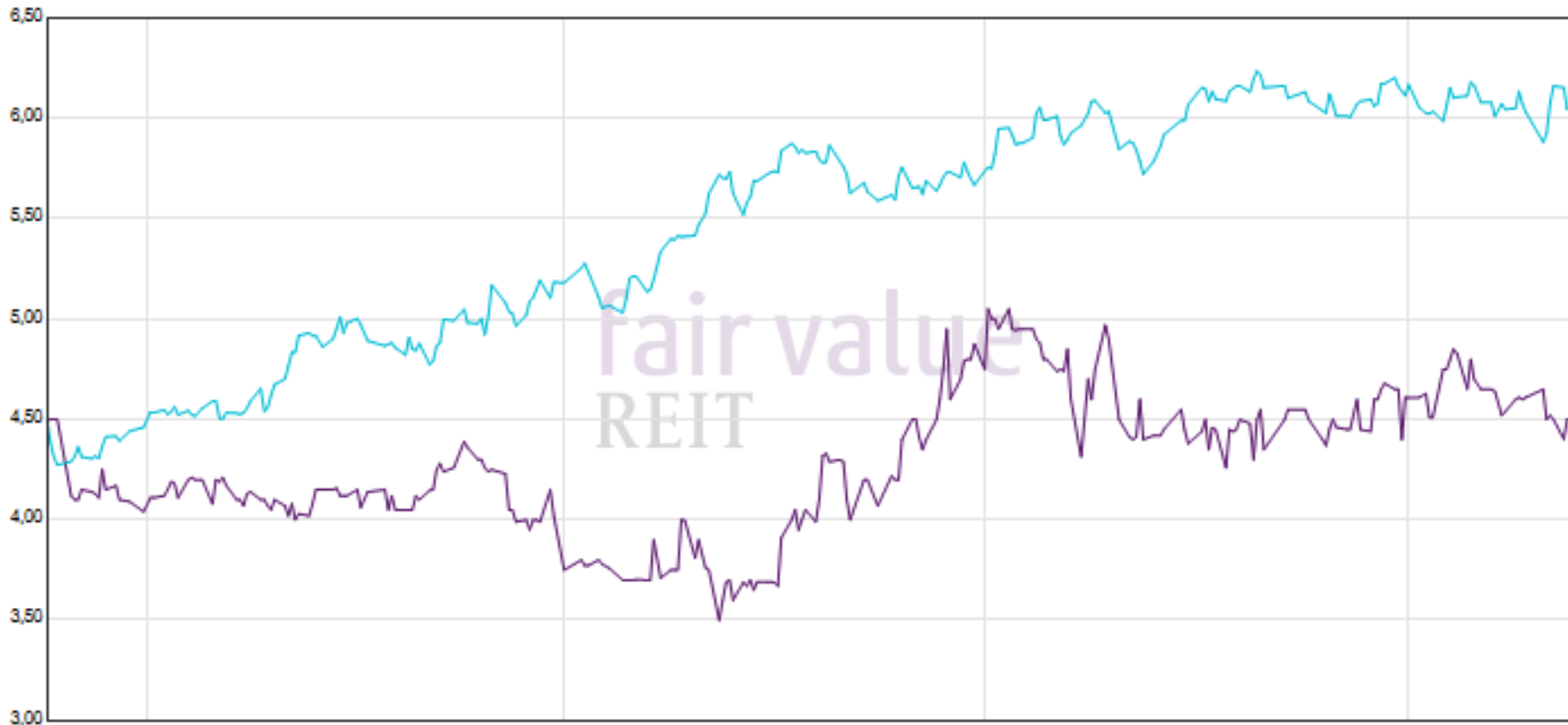
▶ EPRA-NAV bei **9,25 €***

▶ Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **8,30 €***

* Stand: 31. Dezember 2012

Aktienkurs Fair Value ./ Dax subsector Real Estate

ZEITRAUM 03.01.2012 – 25.03.2013

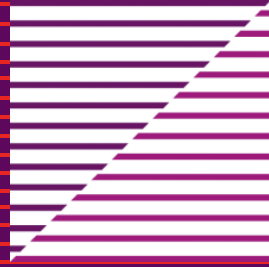


- ▶ SOLIDE OPERATIVE ENTWICKLUNG
- ▶ GUTE PERSPEKTIVEN ZUR ERTRAGSENTWICKLUNG
- ▶ CHANCE: DISCOUNT ZUM NAV > 40%

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 2012

Bilanzpressekonferenz

Frankfurt/Main

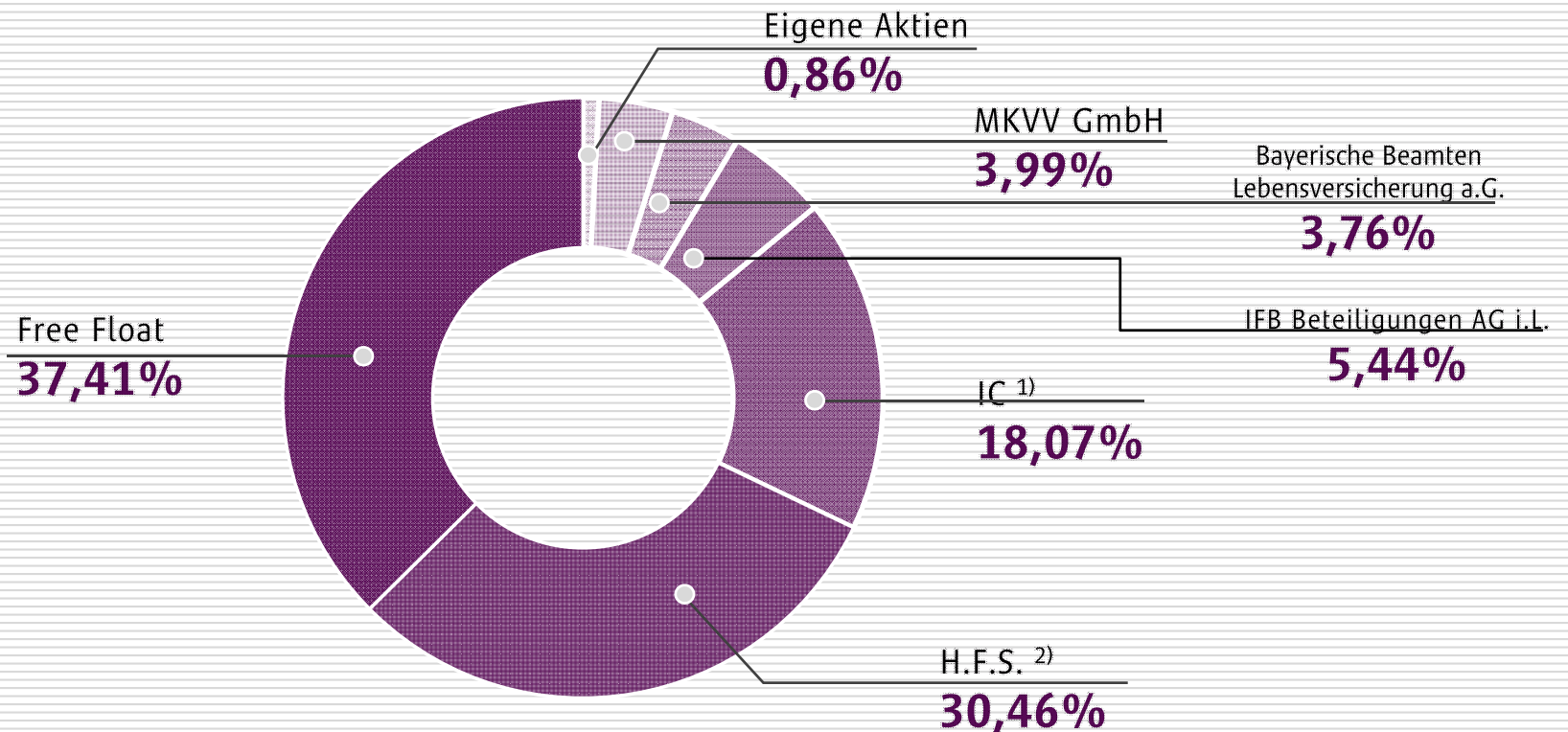
Frank Schaich, CEO

Fair Value REIT-AG

27. März 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 € |
| Genehmigtes Kapital (bis 2.09.2012) | 4.250.000 Aktien (21.250.000,00 €) |
| Erstnotiz | 16. November 2007 |
| Hoch / Tief 2012 (XETRA) | 5,05 € / 3,50 € |
| Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2012 (XETRA) | 40,6 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**