

fair value  
REIT

# Confirming Value

## H1/2013

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
24. Oktober 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
- ▶ **Internes Management mit schlanker Kostenstruktur** durch Outsourcing von Rechnungswesen und Property Management



Neumünster



Teltow



Rostock



Pinneberg



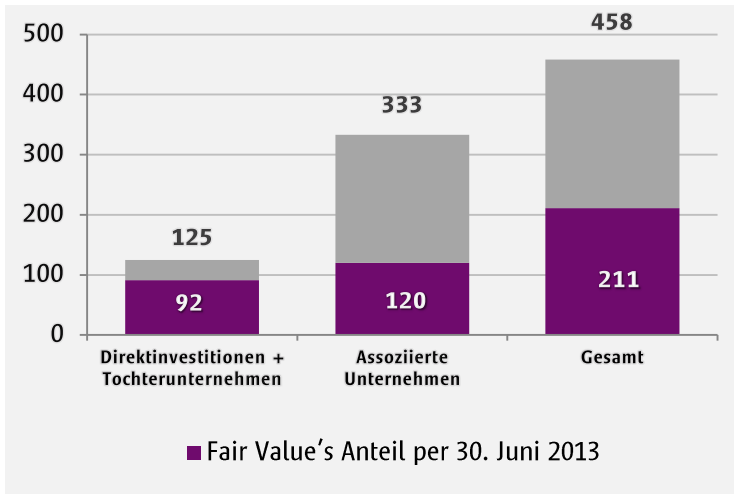
---

# Das Immobilienportfolio



fair value  
REIT

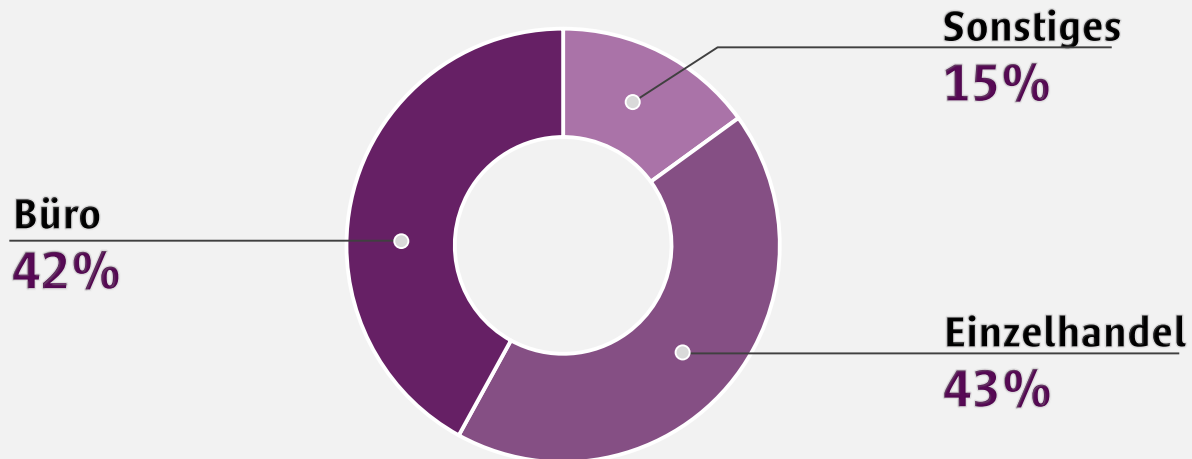
# Portfolio Struktur - Marktwerte



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **458 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **211 Mio. €**
- ▶ **61 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 412.000 m<sup>2</sup>
- ▶ Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

▶ **Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

# Portfoliostruktur: Aufteilung nach Sektoren\*

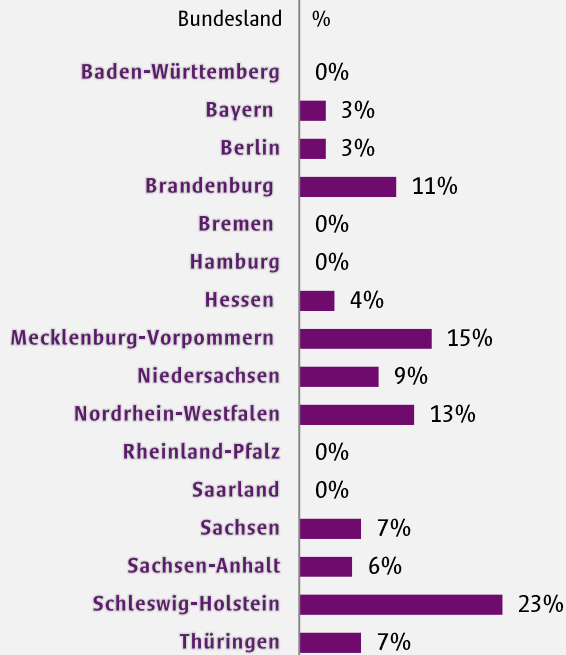


\*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

# Regionale Portfolioverteilung

## Verteilung nach Bundesländern Fair Value - anteilig nach Wert

30. Juni 2013



■ Fair Value - anteilig nach Wert

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

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

# Mieterstruktur

T€	30. Juni 2013
Sparkasse Südholstein	13,7%
Edeka Konzern	10,3%
BBV Holding AG	6,2%
Kaufland/Lidl Gruppe	5,4%
Schweizerhof Hotel	5,2%
Commerzbank Gruppe	3,8%
HPI Germany	3,5%
Metro Group	3,5%
Praktiker Baumärkte	3,4%
IAV Ingenieurgesellschaft	2,6%
Sonstige	42,4%
Summe	100,0%

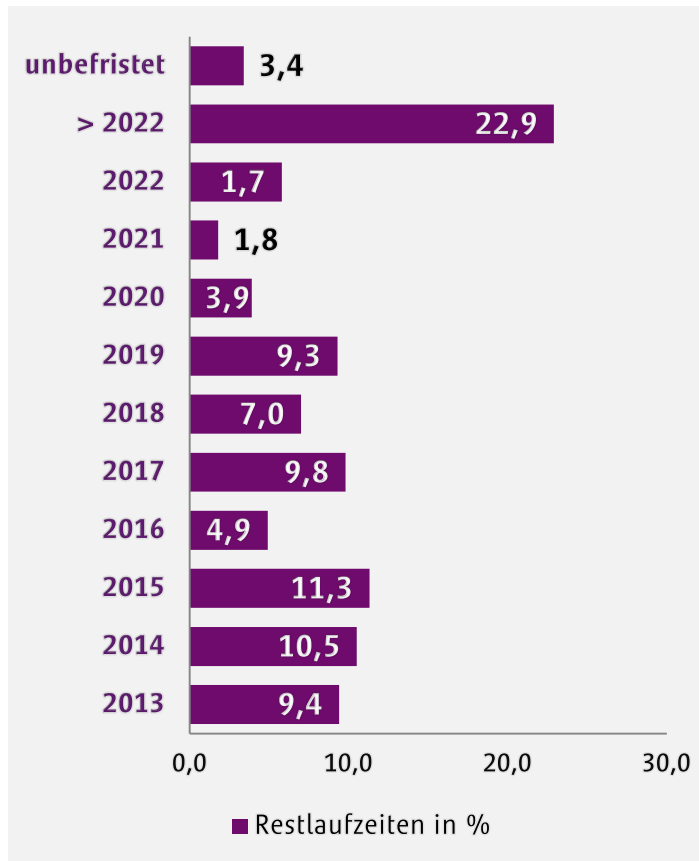
- ▶ Mieterstruktur mit hoher Bonität
- ▶ 10 größte Mieter stellen 58% der Vertragsmiete
- ▶ Größter Einzelmietter Sparkasse mit Anteil von rund 14% der Vertragsmiete
- ▶ Einzelhandelskonzerne Edeka, Kaufland, Metro stehen für insgesamt rund 19% der Vertragsmieten
- ▶ Praktiker Insolvenz betrifft zwei Standorte in Assoziiertem Unternehmen

▶ **Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung**

\* in % der anteiligen Vertragsmieten



# Vermietungsstand und Restlaufzeiten per 6/2013

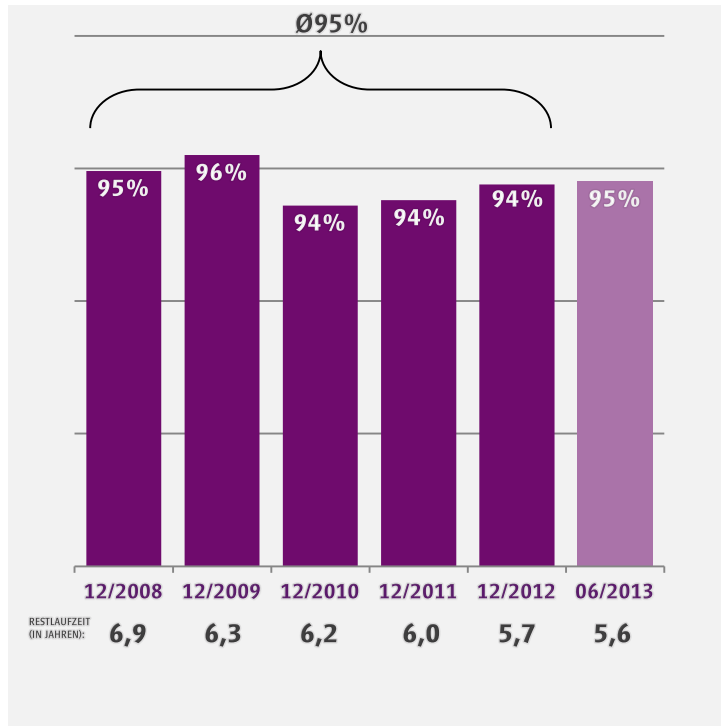


- ▶ Vermietungsstand von **94,6%** der Potenzialmiete von **18,9 Mio. €**
- ▶ Anteilige **Vertragsmieten** von **17,9 Mio. €**
- ▶ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,6 Jahren**

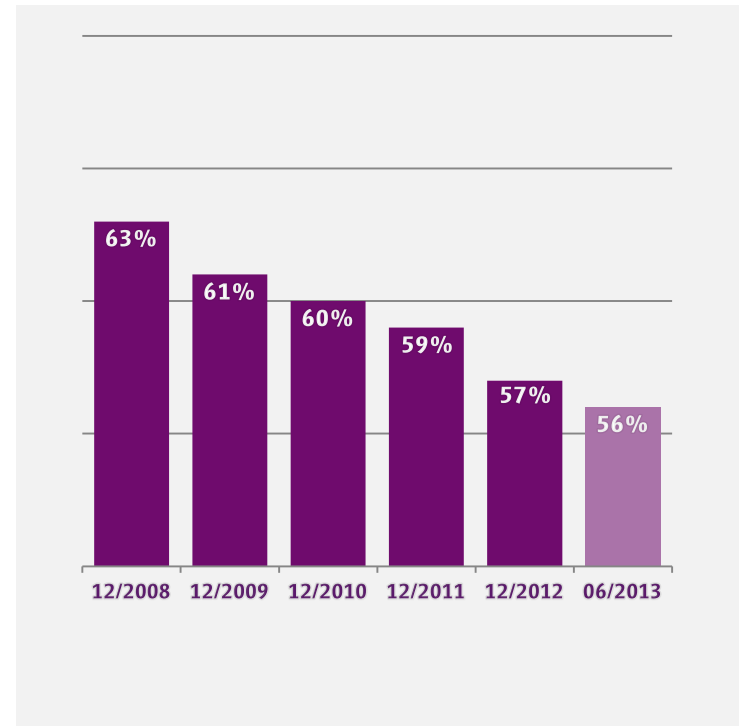
▶ **Stabile Mietertragsbasis**

# Stabiles Fundament

**VERMIETUNGSSTAND** (IN % DER ANTEILIGEN POTENZIALMIETE): **2008 - 2012**



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





---

# Finanzkennzahlen H1/2013



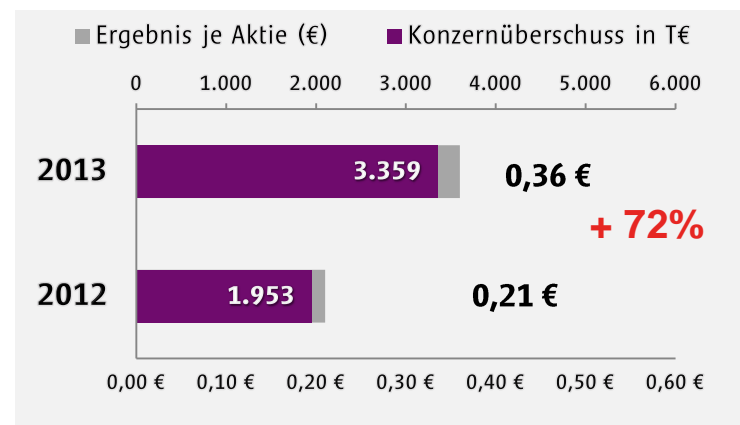
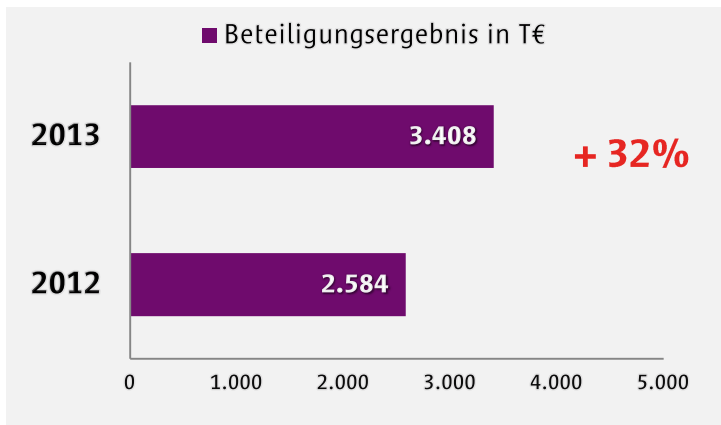
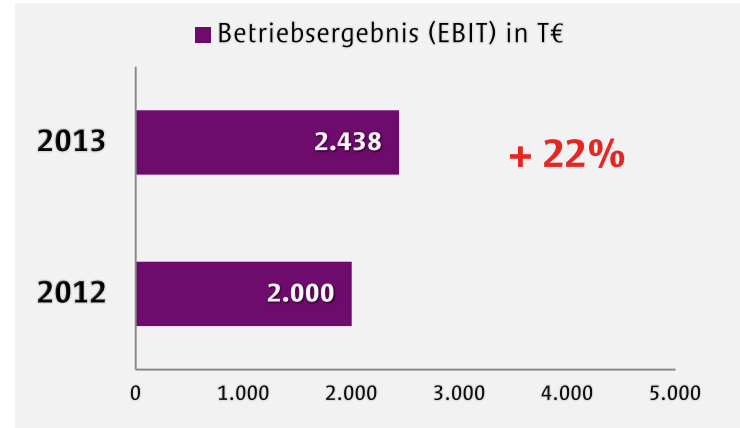
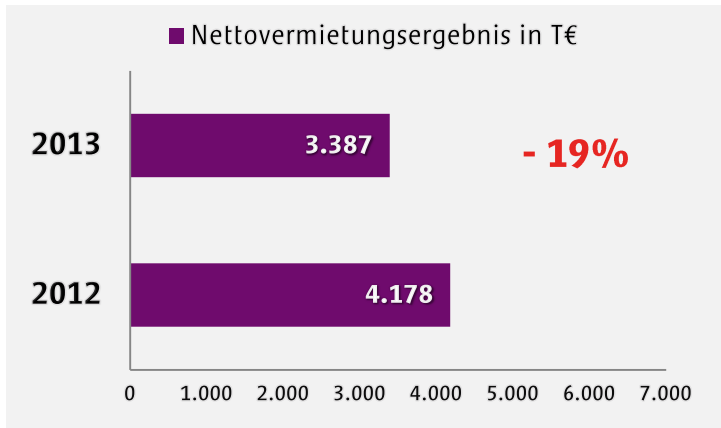
fair value  
REIT

# Finanzkennzahlen Konzern H1/2013

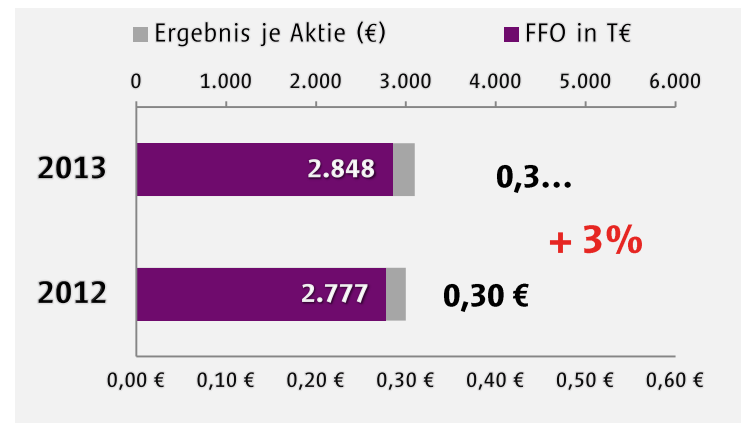
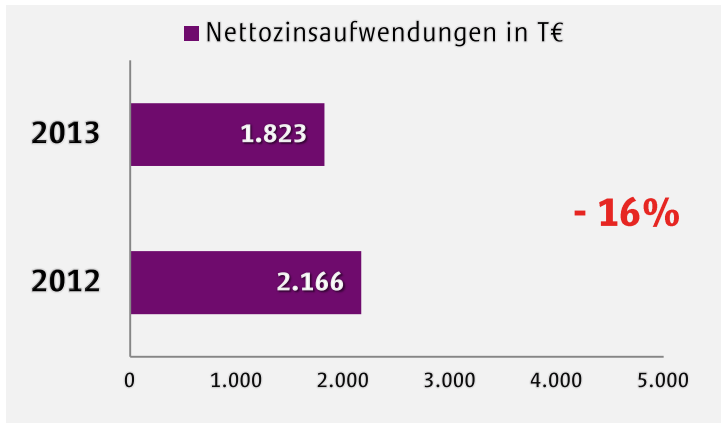
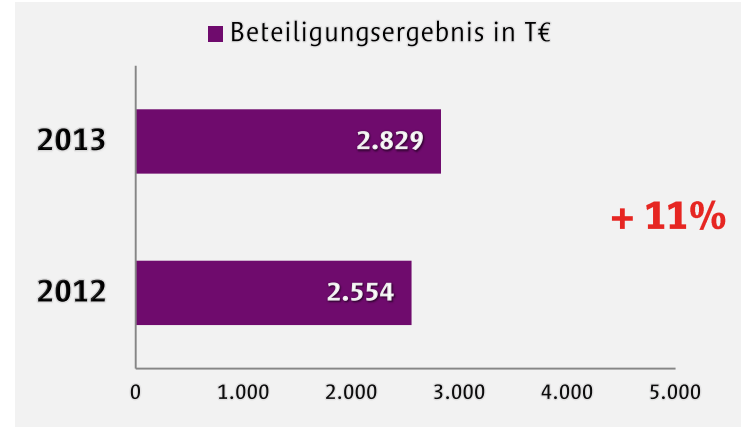
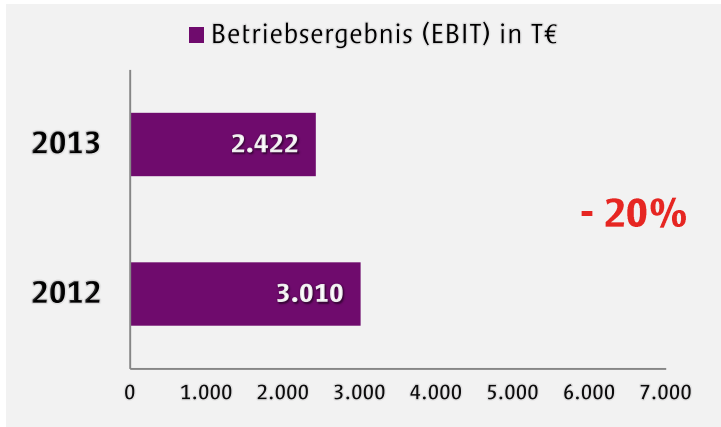


- ▶ **IFRS-Konzernergebnis: (+ 72%)**  
H1/2013: + 3,36 Mio. €  
H1/2012: + 1,95 Mio. €
- ▶ Vorjahresergebnis durch unterjährigen Bewertungsverlust belastet (rd. 70% der Differenz)
- ▶ **FFO-Ergebnis: (+ 3%)**  
H1/2013: + 2,85 Mio. €  
H1/2012: + 2,78 Mio. €
- ▶ **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 55,0% erhöht** (31. Dezember 2012: 52,6%)

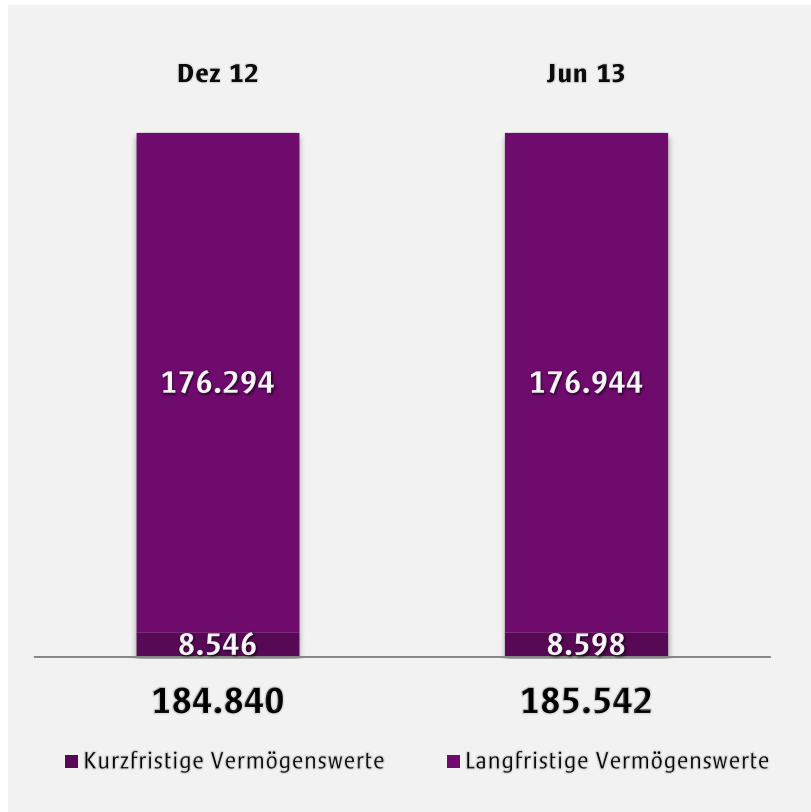
# Finanzkennzahlen Konzern H1/2013 – G&V



# Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) H1/2013



# Bilanzkennzahlen Konzern - Aktiva



## ► Bilanzsumme

06/2013: unverändert

## ► Langfristige Vermögensgegenstände

12/2012: 95%

06/2013: 95%

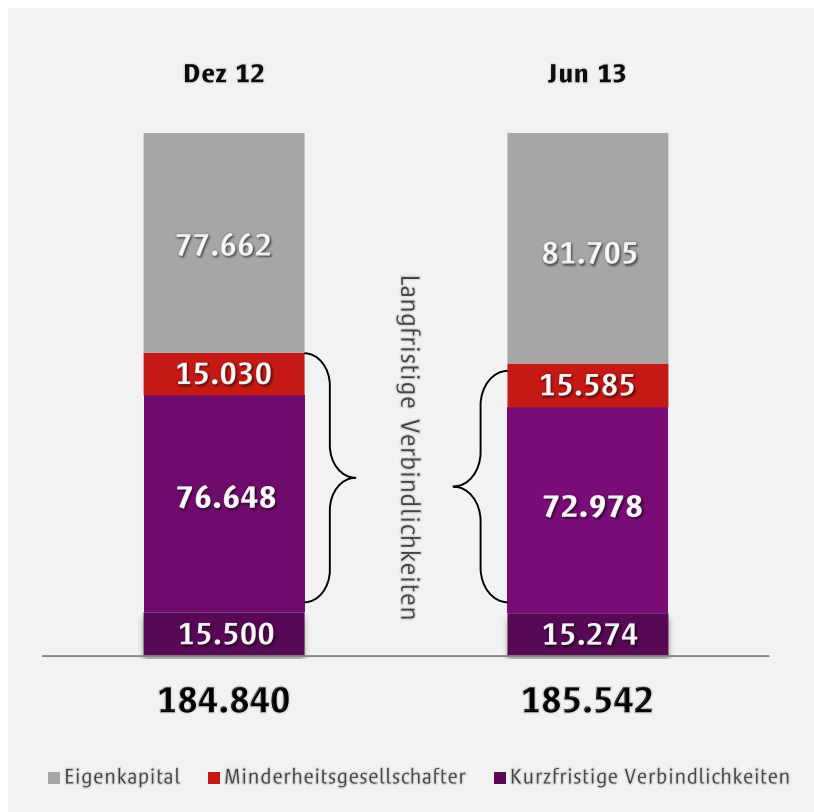
## ► Liquide Mittel

12/2012: 5,9 Mio. €

06/2013: 7,3 Mio. € (+ 24%)

- Nach Dividende 0,9 Mio. €
- Sondertilgungen 1,7 Mio. €

# Bilanzkennzahlen Konzern - Passiva



## ► Finanzverbindlichkeiten

12/2012: 83,0 Mio. €  
 06/2013: 80,7 Mio. € (- 3%)

## ► Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2012: 42%  
 06/2013: 44%

## ► Eigenkapitalquote nach § 15 REITG\*

12/2012: 52,6%  
 06/2013: 55,0%

\* (Eigenkapital + Minderheitsgesellschafter) /  
 Unbewegliches Vermögen

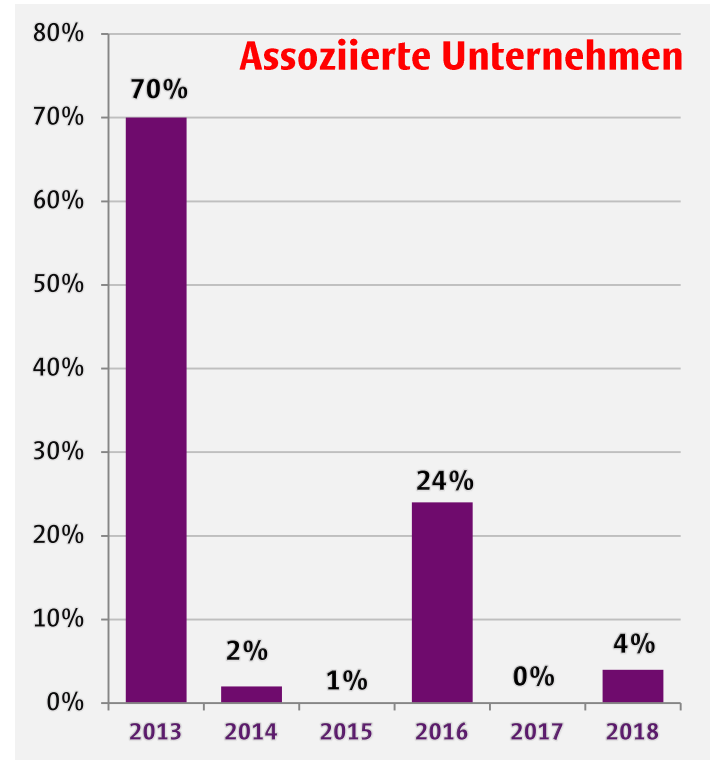
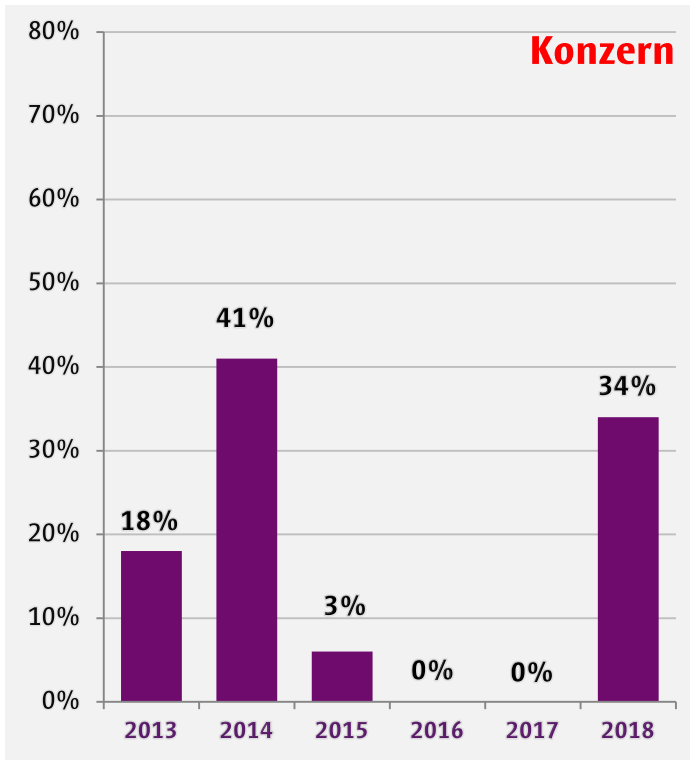


# Ergebnisprognose 2013 - 2014

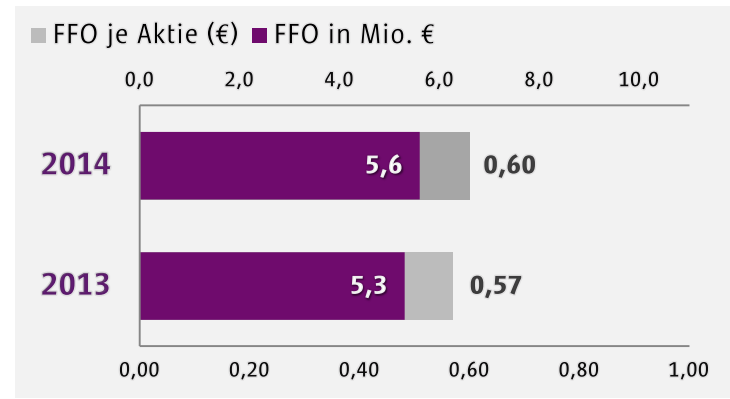
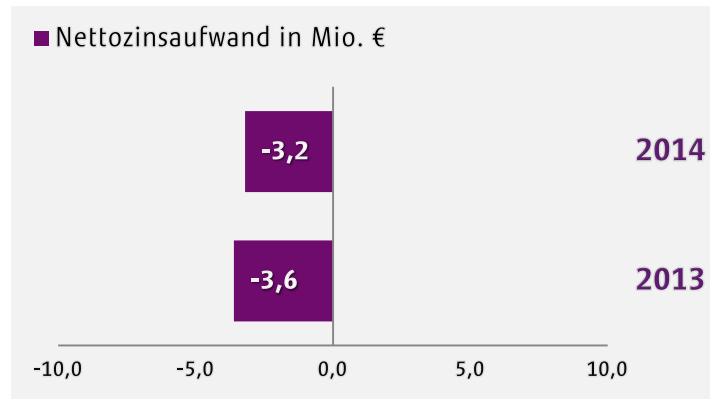
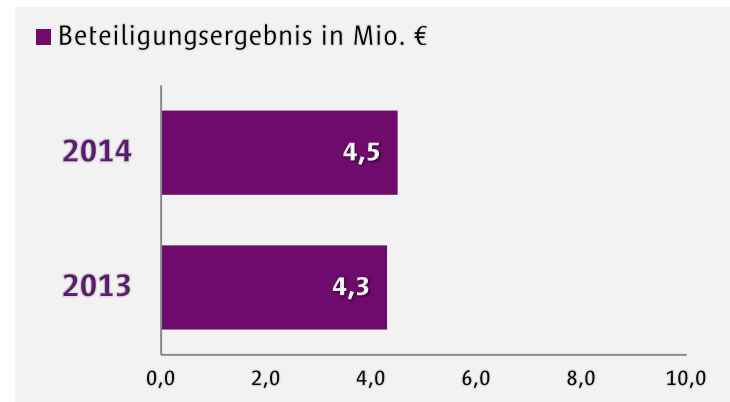
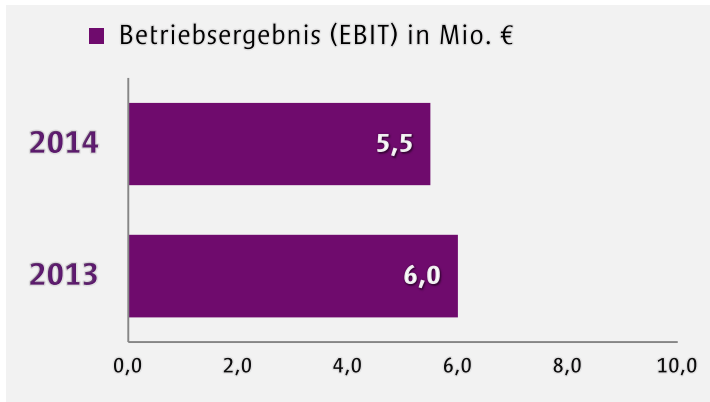


fair value  
REIT

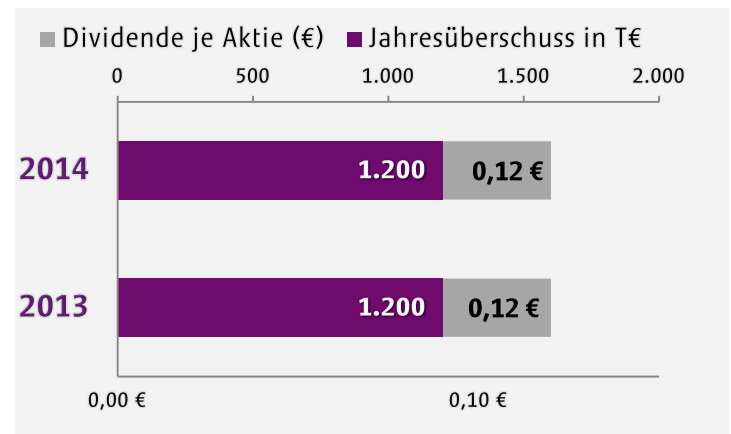
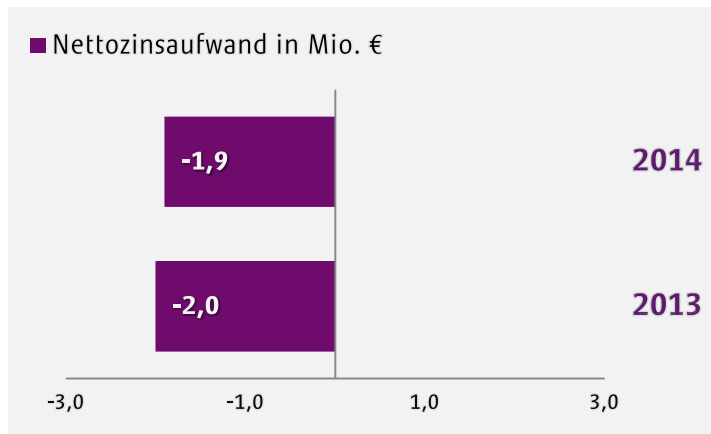
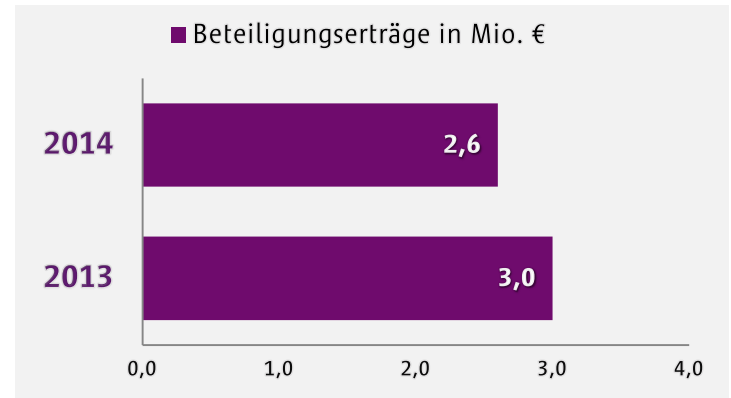
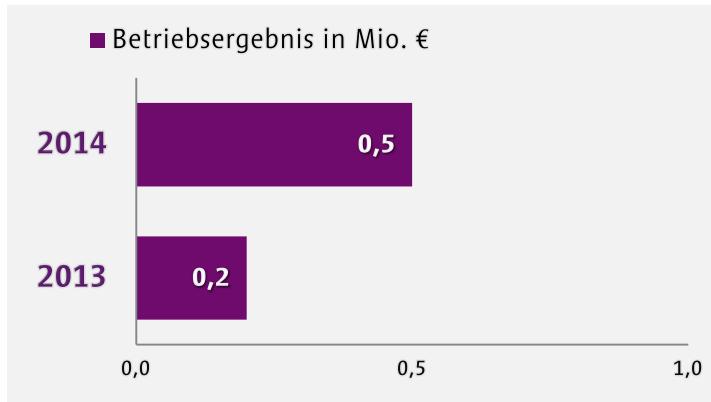
# Anschlussfinanzierungen ab 2013



# FFO-Prognose 2013-2014



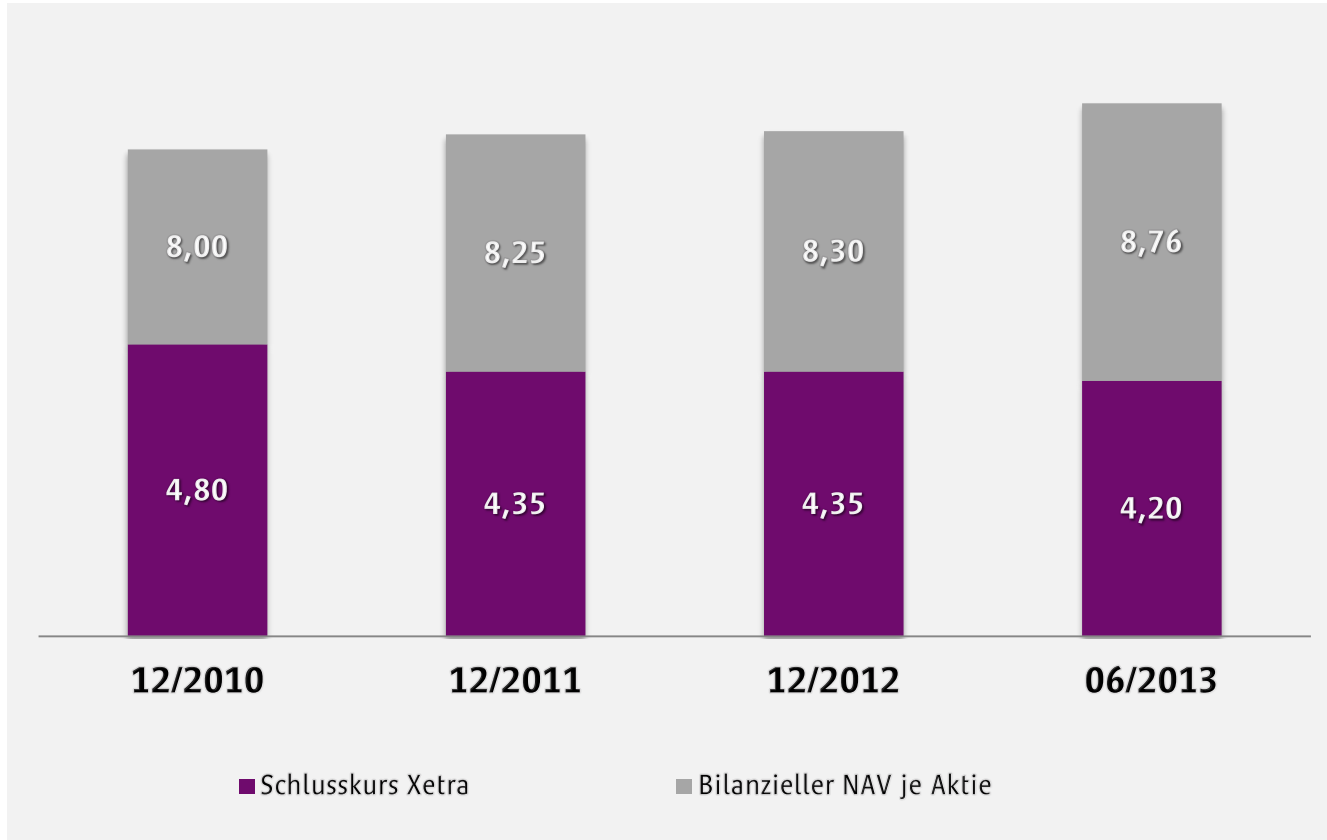
# HGB-Ergebnisprognose 2013 - 2014



# Status Quo + Ziele und Strategie

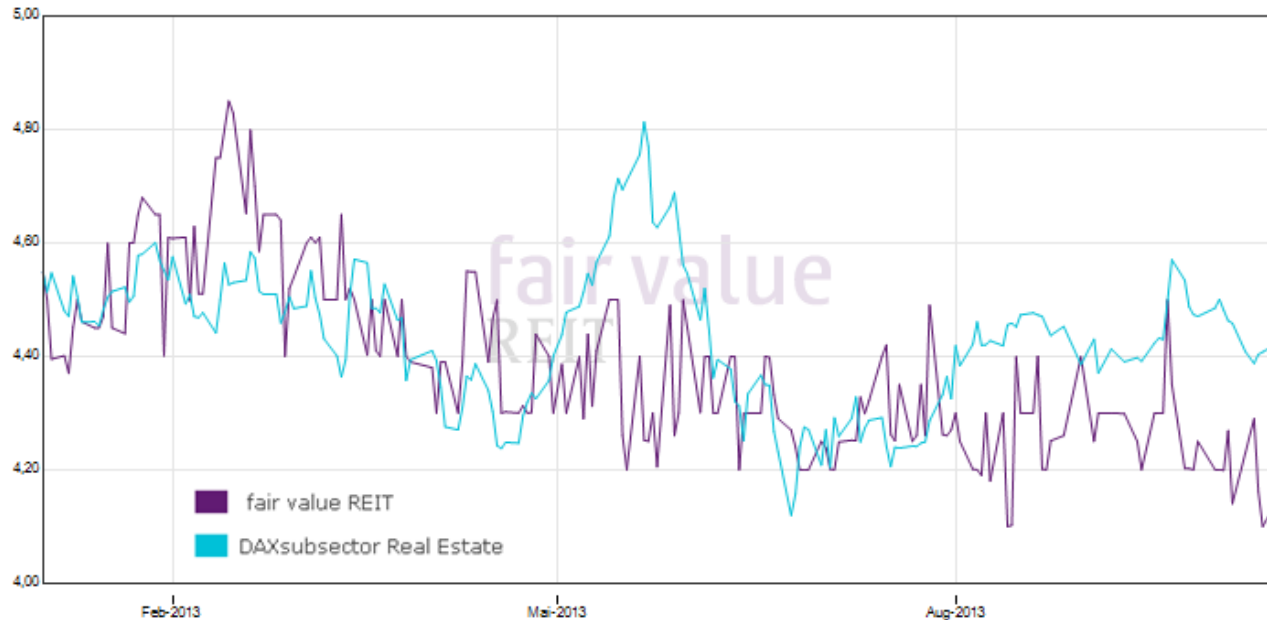


# Konzern - NAV je Aktie und Schlusskurse Xetra



# Aktienkurs Fair Value ./. Dax subsector Real Estate

ZEITRAUM 01. JANUAR 2013 – 16. OKTOBER 2013



- ▶ SOLIDE OPERATIVE ENTWICKLUNG
- ▶ GUTE PERSPEKTIVEN ZUR ERTRAGSENTWICKLUNG
- ▶ CHANCE: DISCOUNT ZUM NAV VON > 50%

# Ziele und Strategie 2013/2014



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



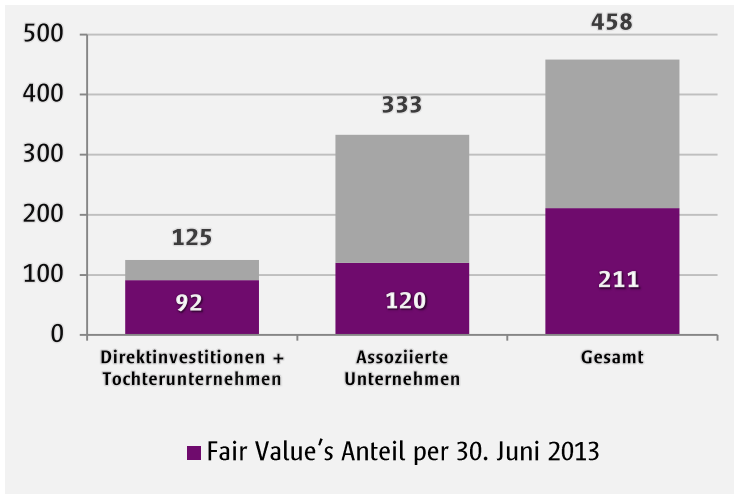
# Bisherige Objektverkäufe 2013

	Quote	ant. Vertragsmiete	ant. IAS 40 2012	ant. Erlös v. Kosten	Gewinn
<b>Diektbesitz</b>					
Boostedt	100,00%	11.000	126.000	151.500	25.500
Helgoland	100,00%	36.000	561.000	600.000	39.000
Norderstedt U 545	100,00%	66.000	680.000	780.000	100.000
Uetersen	100,00%	131.000	1.800.000	1.900.000	100.000
Köln-Reisiek	100,00%	16.000	184.000	205.000	21.000
<b>Zwischensumme</b>		<b>260.000</b>	<b>3.351.000</b>	<b>3.636.500</b>	<b>285.500</b>
					-
<b>Tochterunternehmen</b>					-
Emmerich	56,69%	47.620	374.154	425.175	51.021
Altenberge	56,69%	45.352	436.513	462.024	25.511
<b>Zwischensumme</b>		<b>92.972</b>	<b>810.667</b>	<b>887.199</b>	<b>76.532</b>
					-
<b>Assoziierte Unternehmen</b>					-
Rheda-Wiedenbrück	38,43%	77.244	1.033.767	1.114.470	80.703
Berlin	45,12%	567.610	6.903.360	7.038.720	135.360
<b>Zwischensumme</b>		<b>644.854</b>	<b>7.937.127</b>	<b>8.153.190</b>	<b>216.063</b>
					-
<b>Gesamt Verkäufe 2013</b>		<b>997.826</b>	<b>12.098.794</b>	<b>12.676.889</b>	<b>578.095</b>
<b>in % d. Portfolios 2012</b>		<b>6%</b>	<b>6%</b>		<b>5%</b>

# Aufgabe BBV 9 - Beteiligung per 12/2013 gegen Abfindung zum Verkehrswert

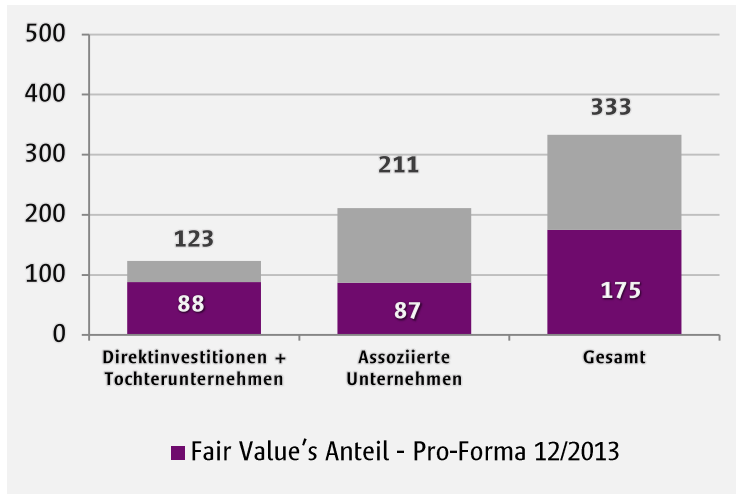
	Quote	ant. Vertragsmiete	ant. IAS 40 2012
Bad Salzungen	25,16%	242.039	3.195.320
Eisenach	25,16%	876.826	11.120.720
München	25,16%	1.104.776	5.585.520
Naumburg	25,16%	438.539	4.679.760
Weilburg	25,16%	211.092	2.380.136
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.873.272</b>	<b>26.961.456</b>
<b>Gesamt inkl. Objektveräußerungen</b>		<b>3.871.098</b>	<b>39.060.250</b>
<b>in % d. Portfolios 2012</b>		<b>22%</b>	<b>18%</b>

# Portfolio Struktur – Marktwerte 6/2013



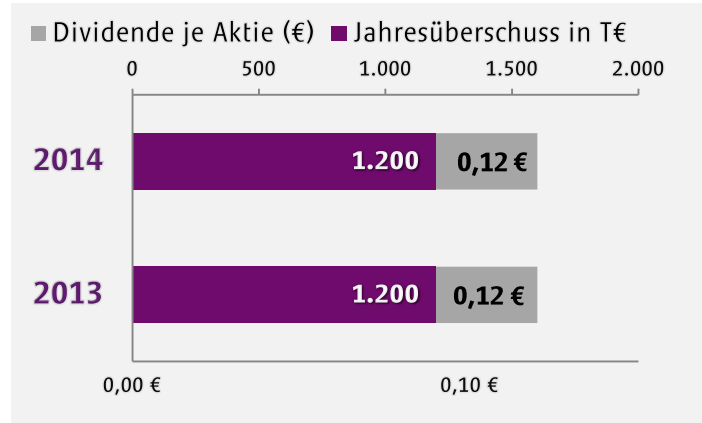
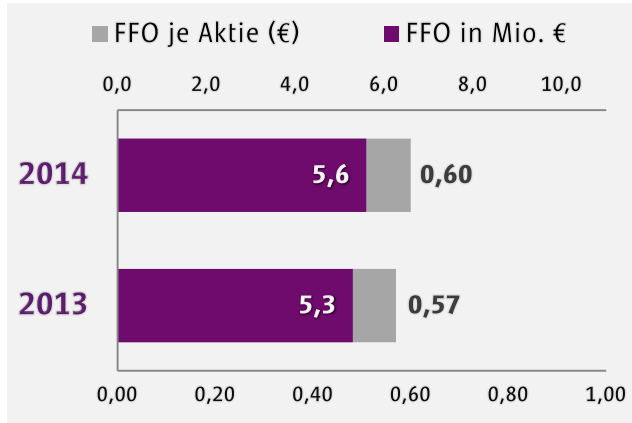
- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **458 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **211 Mio. €**
- ▶ Davon **44% im Konzern**
- ▶ **61 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 412.000 m<sup>2</sup>

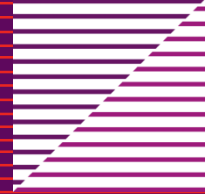
# Portfolio Struktur - Pro-Forma 12/2013 (zu Marktwerten 12/2012)



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **333 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **175 Mio. €**
- ▶ Davon **50% im Konzern**
- ▶ **51 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 308.000 m<sup>2</sup>

# FFO-Prognose und Dividendenziel 2013-2014 = unverändert





fair value  
REIT

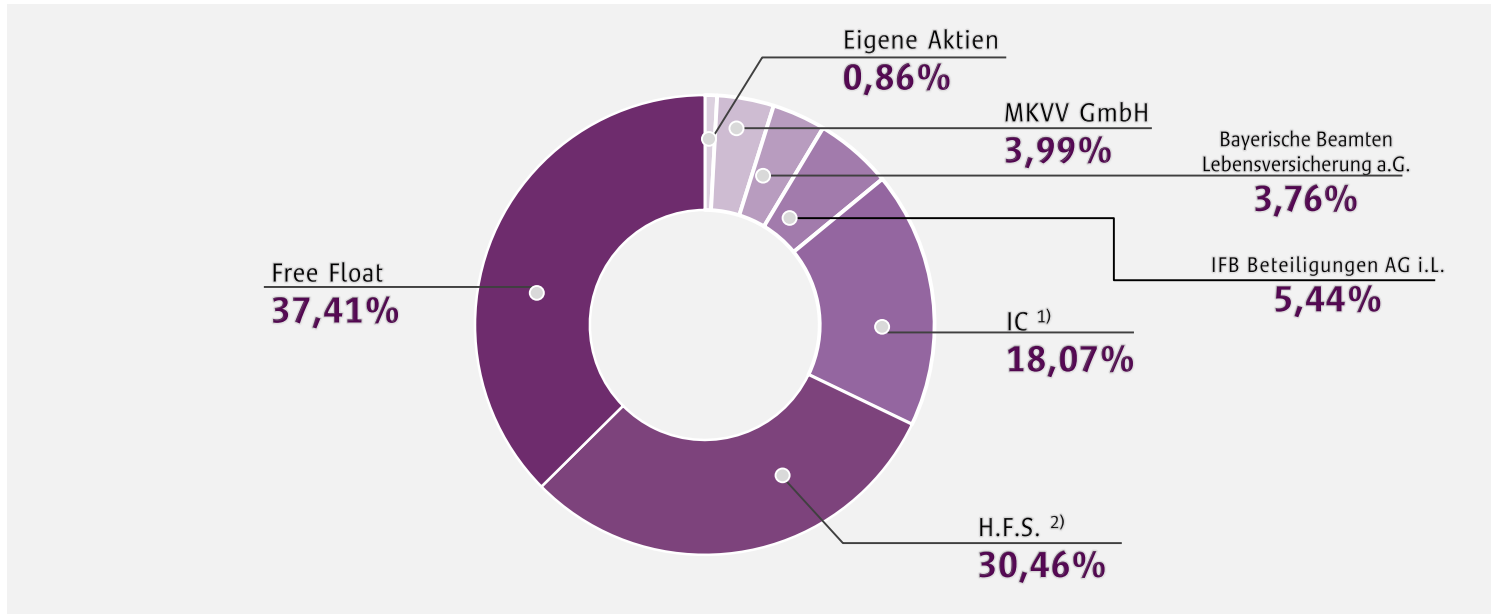
# Confirming Value

## H1/2013

Frank Schaich, CEO  
Fair Value REIT-AG  
24. Oktober 2013

# Aktionärsstruktur

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



<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 - Stammdaten der Aktie

Sektor	Immobilien (REIT)
<b>WKN / ISIN:</b>	A0MW97 / DE000A0MW975
<b>Bloomberg</b>	FVI:GR
<b>Reuters</b>	FVIG.DE
<b>Grundkapital</b>	47.034.410,00 €
<b>Anzahl Aktien (nennwertlose Stückaktien)</b>	9.406.882
<b>Rechnerischer Anteil pro Stückaktie am Grundkapital</b>	5,00 €
<b>Erstnotiz</b>	16. November 2007
<b>Hoch / Tief H1 2013 (XETRA)</b>	4,85 € / 4,20 €
<b>Marktkapitalisierung am 30. Juni 2013 (XETRA)</b>	39,5 Mio. €
<b>Marktsegment</b>	Prime Standard
<b>Handelsplätze</b>	Prime Standard: Frankfurt, XETRA Freiverkehr: Stuttgart, Berlin-Bremen, Düsseldorf, München
<b>Designated Sponsor</b>	Close Brothers Seydler
<b>Indizes</b>	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**