

fair value
REIT

Confirming Value

Q3/2013

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
7. November 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

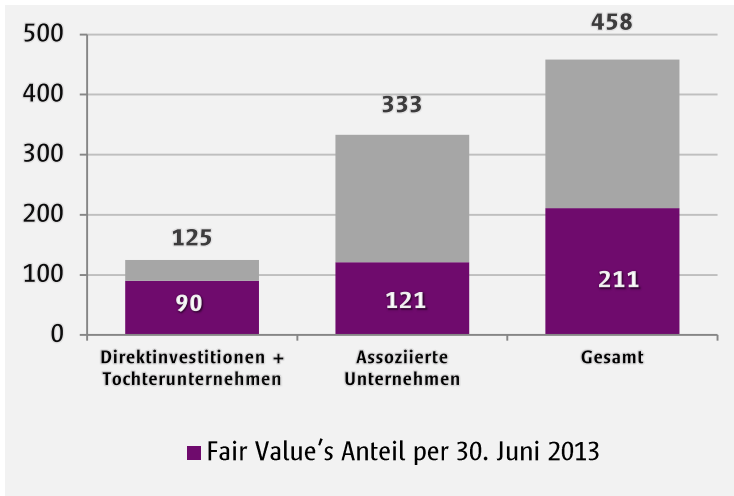


Das Immobilienportfolio



fair value
REIT

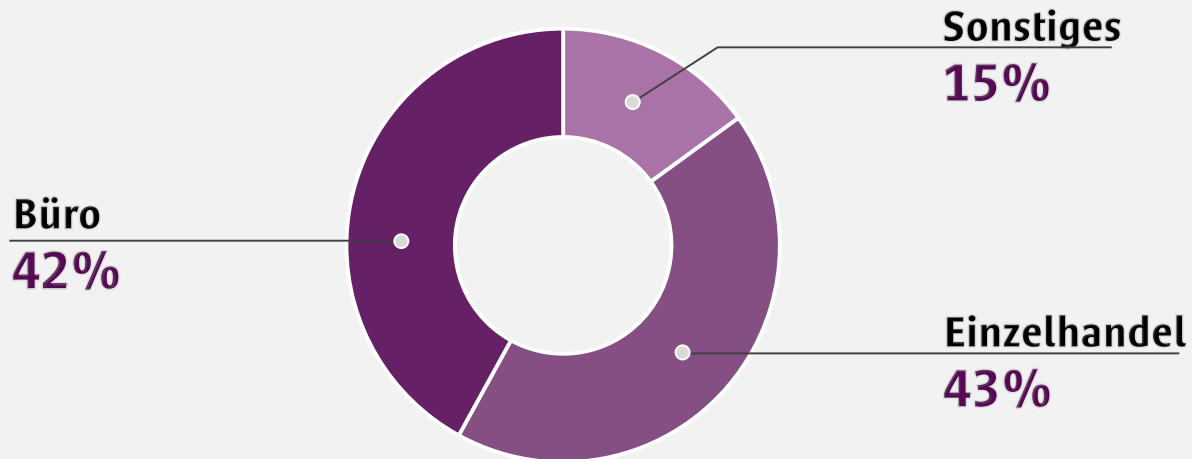
Portfolio Struktur - Marktwerte



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **458 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **211 Mio. €**
- ▶ **60 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 411.000 m²
- ▶ Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

▶ **Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios**

Portfoliostruktur: Aufteilung nach Sektoren*

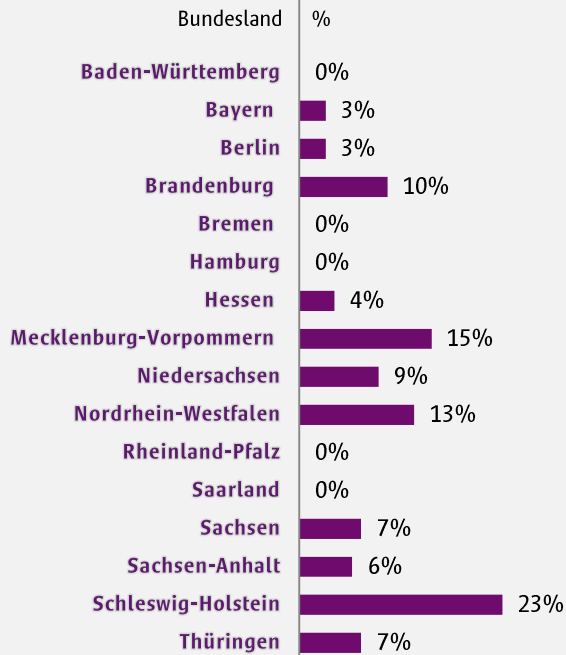


*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

Regionale Portfolioverteilung

Verteilung nach Bundesländern Fair Value - anteilig nach Wert

30. September 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

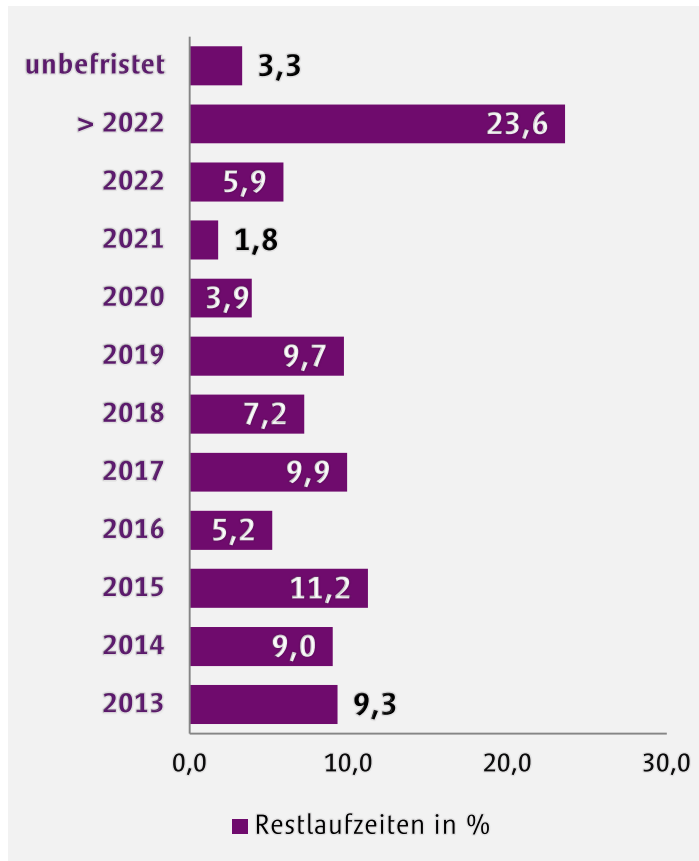
T€	30. September 2013
Sparkasse Südholstein	13,7%
Edeka Konzern	10,3%
BBV Holding AG	6,2%
Kaufland/Lidl Gruppe	5,4%
Schweizerhof Hotel	5,2%
Commerzbank Gruppe	3,9%
HPI Germany	3,5%
Metro Group	3,5%
Praktiker Baumärkte	3,4%
IAV Ingenieurgesellschaft	2,6%
Sonstige	42,5%
Summe	100,0%

- ▶ Mieterstruktur mit hoher Bonität
- ▶ 10 größte Mieter stellen 58% der Vertragsmiete
- ▶ Größter Einzelmietler 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 9/2013

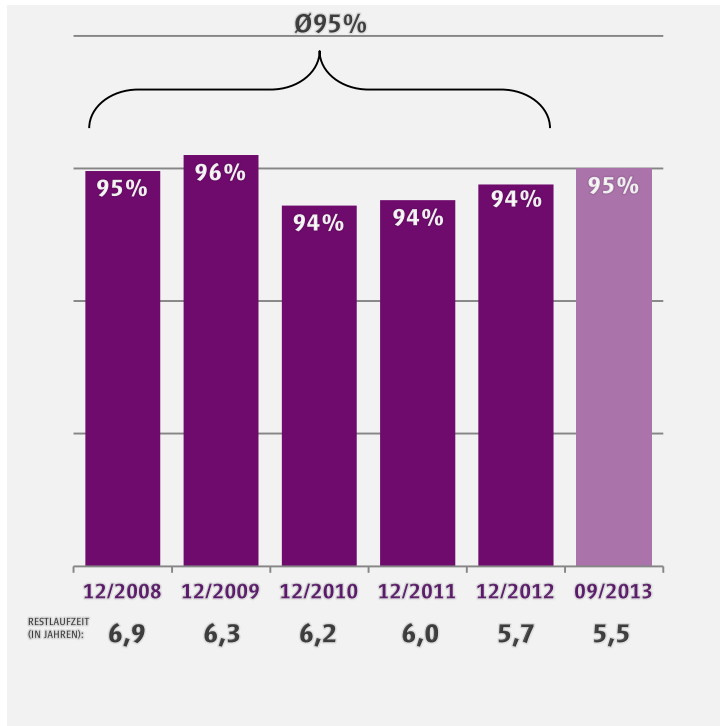


- ▶ Vermietungsstand von **95,0%** der Potenzialmiete von **18,9 Mio. €**
- ▶ Anteilige **Vertragsmieten von 17,9 Mio. €**
- ▶ Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **5,5 Jahren**

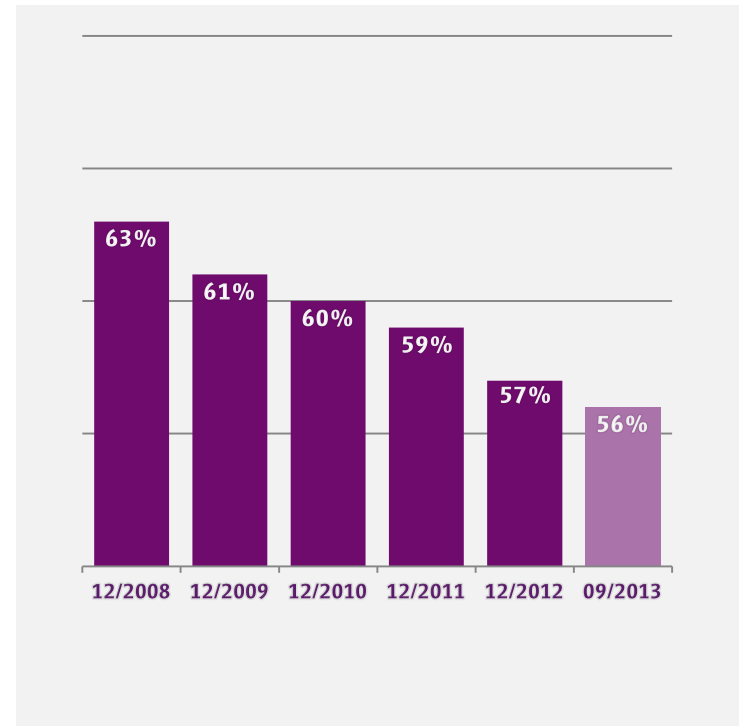
▶ **Stabile Mietertragsbasis**

Stabiles Fundament

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



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





Finanzkennzahlen Q3/2013



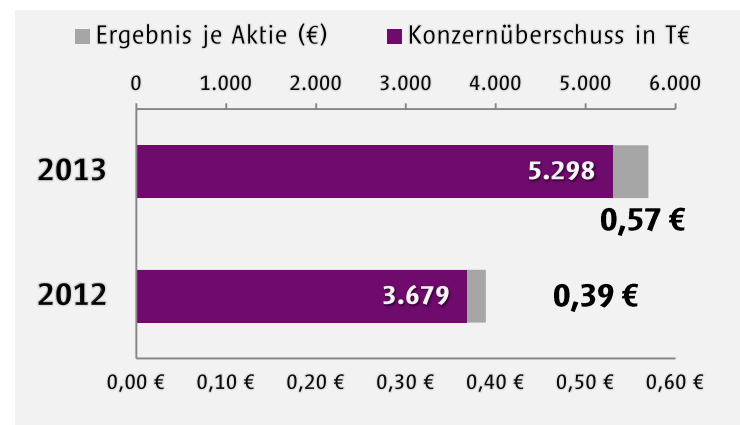
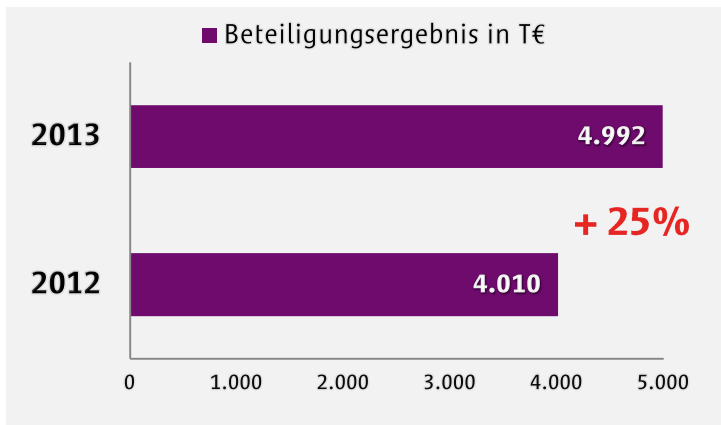
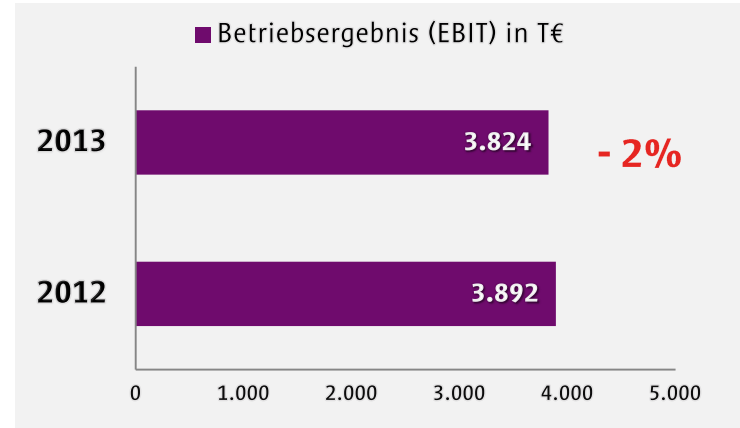
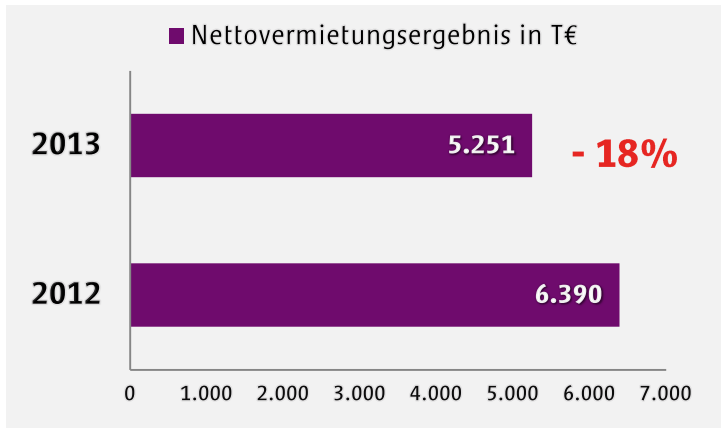
fair value
REIT

Finanzkennzahlen Konzern Q3/2013

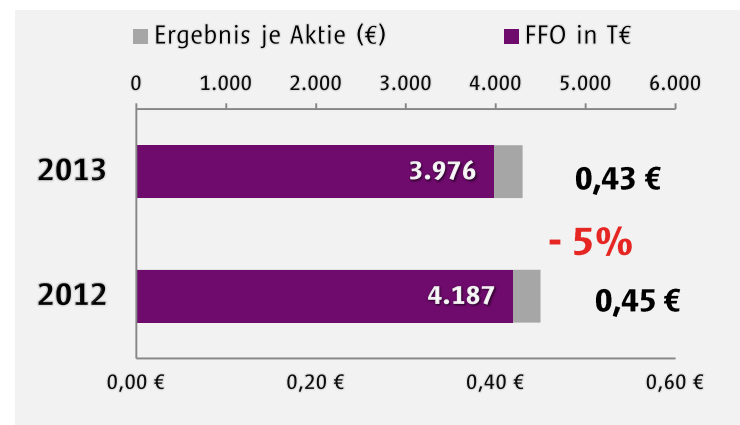
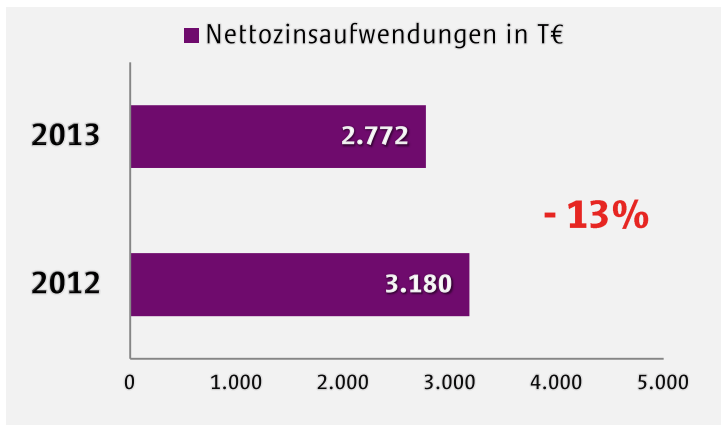
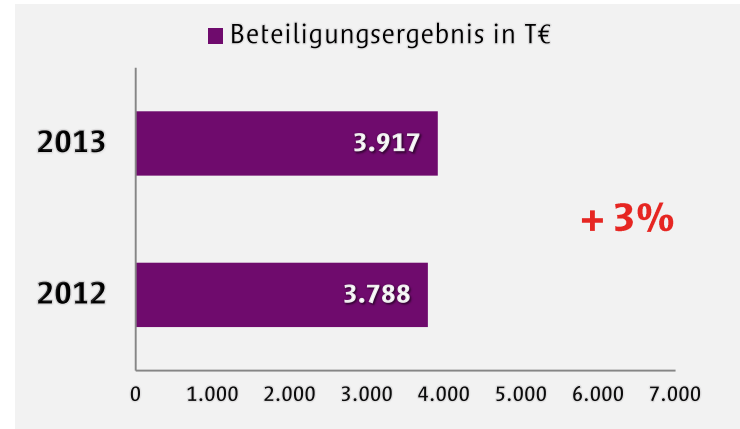
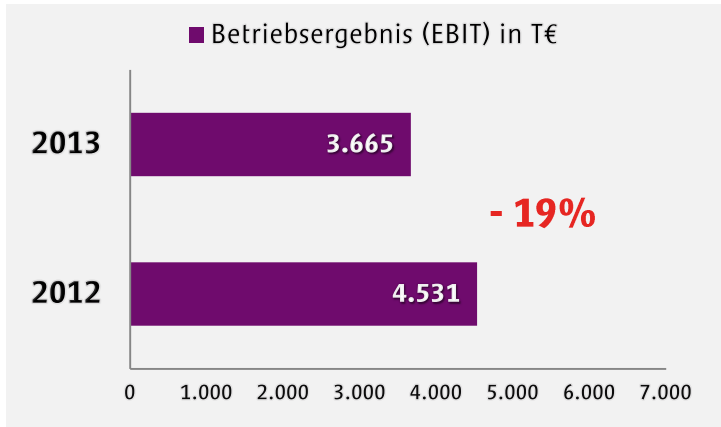


- ▶ **IFRS-Konzernergebnis: (+ 43%)**
Q3/2013: + 5,3 Mio. €
Q3/2012: + 3,7 Mio. €
- ▶ **2013:** Bewertung Swap + 1 Mio. €
2012: Bewertungsergebnis - 1 Mio. €
- ▶ **FFO-Ergebnis: (- 5%)**
Q3/2013: + 4,0 Mio. €
Q3/2012: + 4,2 Mio. €
- ▶ FFO-Rückgang nach Objektverkäufen
- ▶ **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 55,8% erhöht** (31. Dezember 2012: 52,6%)

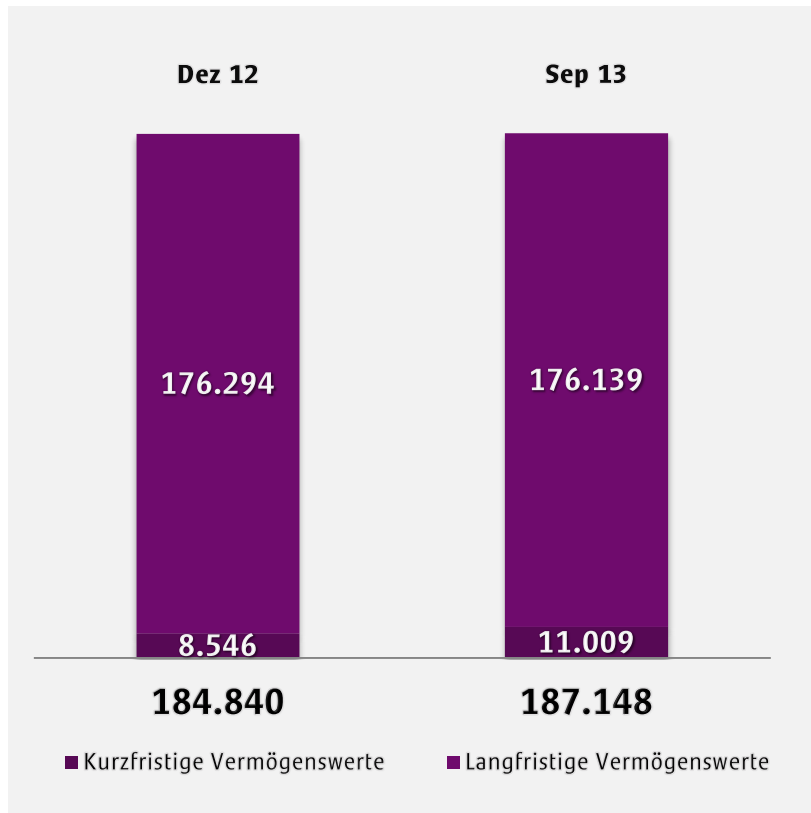
Finanzkennzahlen Konzern Q3/2013 – G&V



Bereinigtes Konzernergebnis (FFO) Q3/2013



Bilanzkennzahlen Konzern - Aktiva



► Bilanzsumme

09/2013: + 1%

► Langfristige Vermögensgegenstände

12/2012: 95%

09/2013: 94%

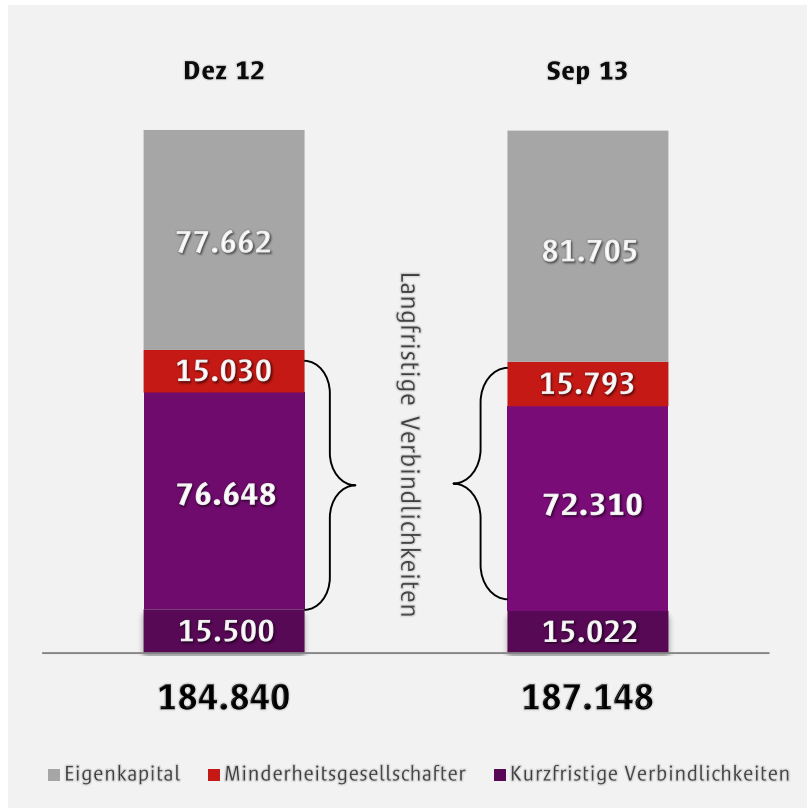
► Liquide Mittel

12/2012: 5,9 Mio. €

09/2013: **6,2 Mio. € (+ 5%)**

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

Bilanzkennzahlen Konzern - Passiva



► Finanzverbindlichkeiten

12/2012: 83,0 Mio. €
 06/2013: 79,9 Mio. € (- 4%)

► Bilanzielle Eigenkapitalquote

12/2012: 42%
 09/2013: 45%

► Eigenkapitalquote nach § 15 REITG*

12/2012: 52,6%
 09/2013: 55,8%

* (Eigenkapital + Minderheitsgesellschafter) /
 Unbewegliches Vermögen

Status Quo + Ziele und Strategie



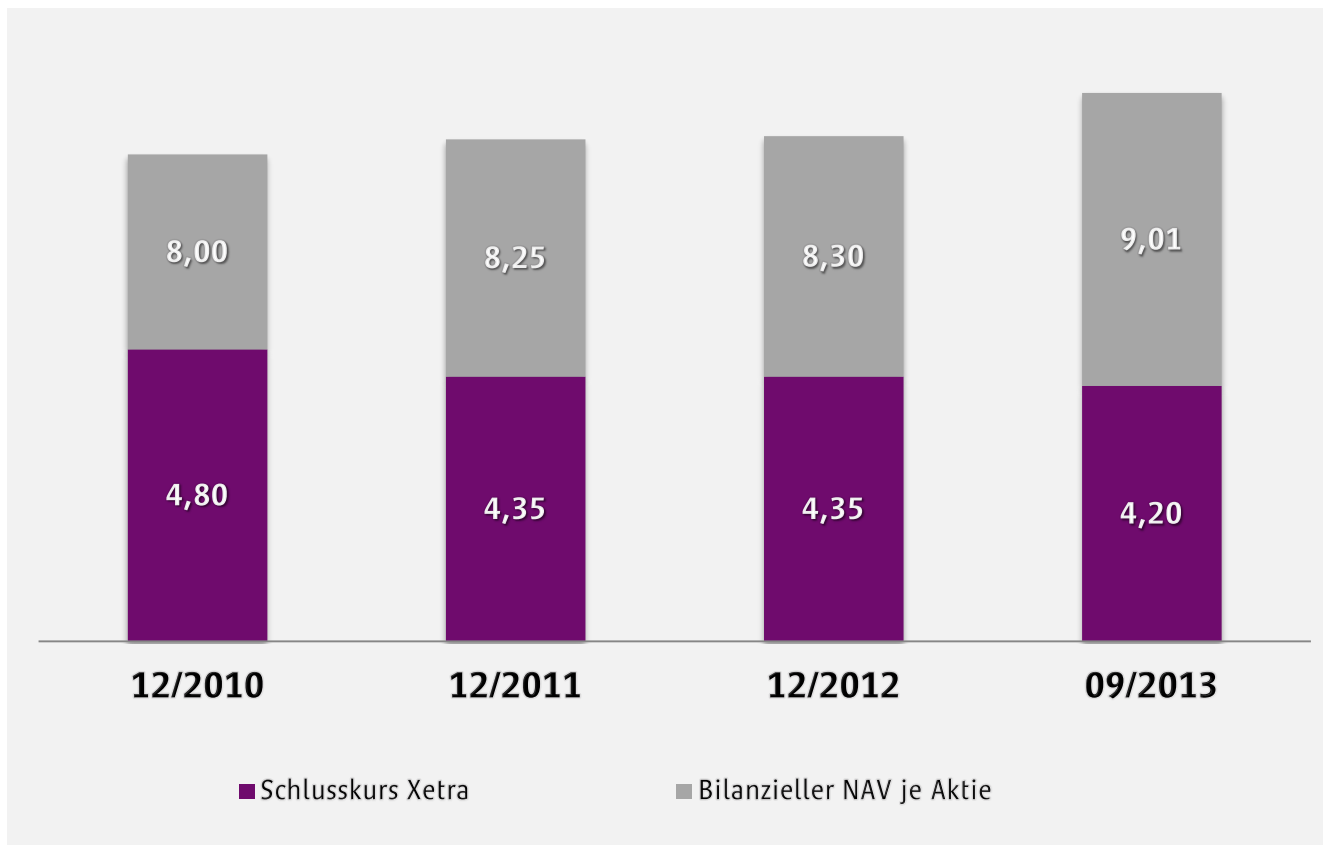
Aktienkurs Fair Value ./. Dax subsector Real Estate

ZEITRAUM 01. JANUAR 2013 – 06. NOVEMBER 2013



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

Konzern - NAV je Aktie ./.. Schlusskurse Xetra



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

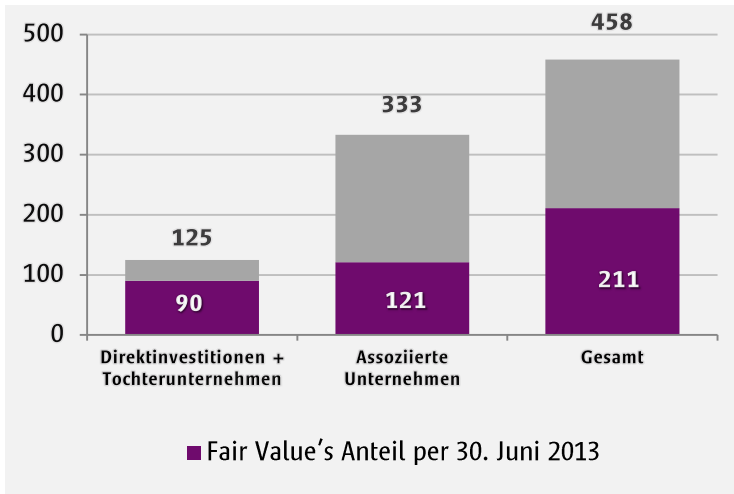
Bisherige Objektverkäufe 2013

	Quote	ant. Vertragsmiete	ant. IAS 40 2012	ant. Erlös v. Kosten	Gewinn
Diektbesitz					
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
Zwischensumme		260.000	3.351.000	3.636.500	285.500
					-
Tochterunternehmen					-
Emmerich	56,69%	47.620	374.154	425.175	51.021
Altenberge	56,69%	45.352	436.513	462.024	25.511
Zwischensumme		92.972	810.667	887.199	76.532
					-
Assoziierte Unternehmen					-
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
Zwischensumme		644.854	7.937.127	8.153.190	216.063
					-
Gesamt Verkäufe 2013		997.826	12.098.794	12.676.889	578.095
in % d. Portfolios 2012		6%	6%		5%

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
Zwischensumme		2.873.272	26.961.456
Gesamt inkl. Objektveräußerungen		3.871.098	39.060.250
in % d. Portfolios 2012		22%	18%

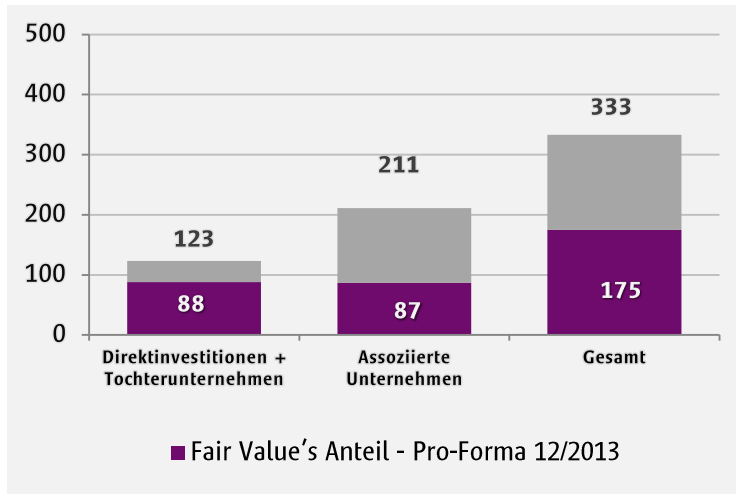
Portfolio Struktur – 9/2013



- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **458 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **211 Mio. €**
- ▶ **60 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 411.000 m²

▶ **43% Konzernanteil**

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



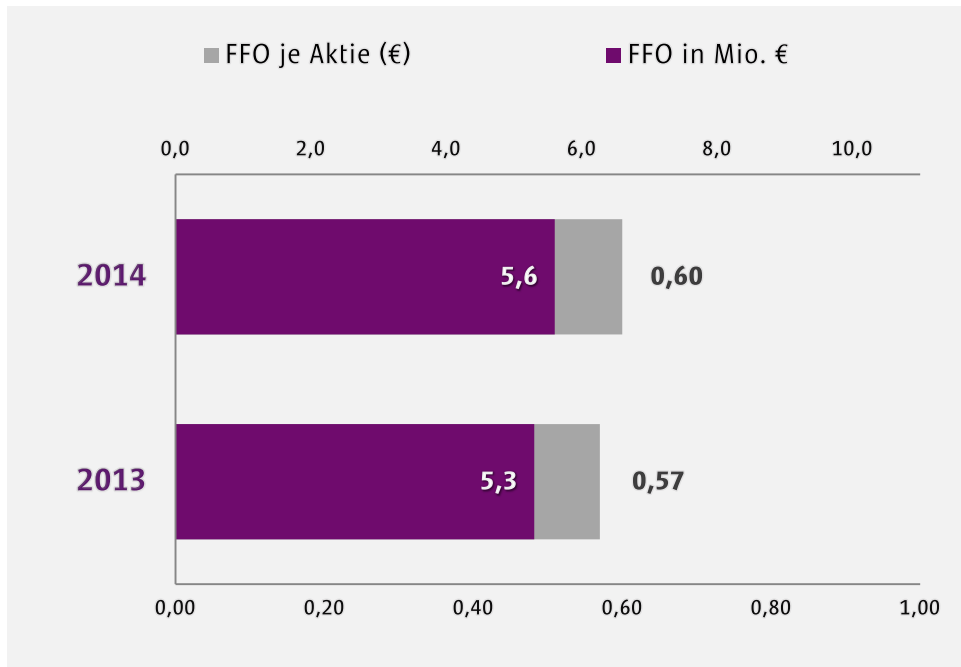
- ▶ Marktwert des Gesamt-Portfolios: **333 Mio. €**
- ▶ Fair Value's Anteil daran beträgt **175 Mio. €**
- ▶ **51 Immobilien** mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 308.000 m²

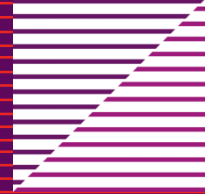
▶ **50% Konzernanteil**

Aktuelle Prognosen für 2013 und 2014

FFO unverändert

Dividende verdoppelt auf 0,24 € (bzw. 40% der FFO)





fair value
REIT

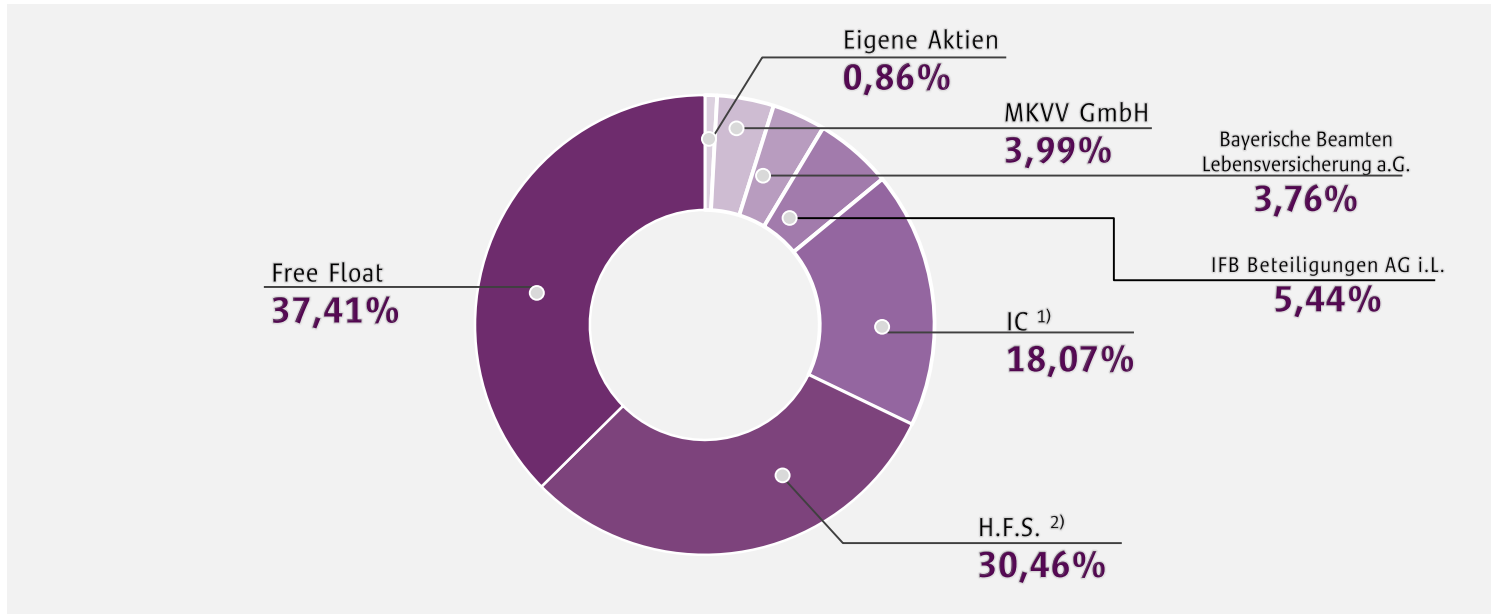
Confirming Value

Q3/2013

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
7. November 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 H1 2013 (XETRA)	4,85 € / 4,20 €
Marktkapitalisierung am 30. September 2013 (XETRA)	39,5 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**