fair value
REIT

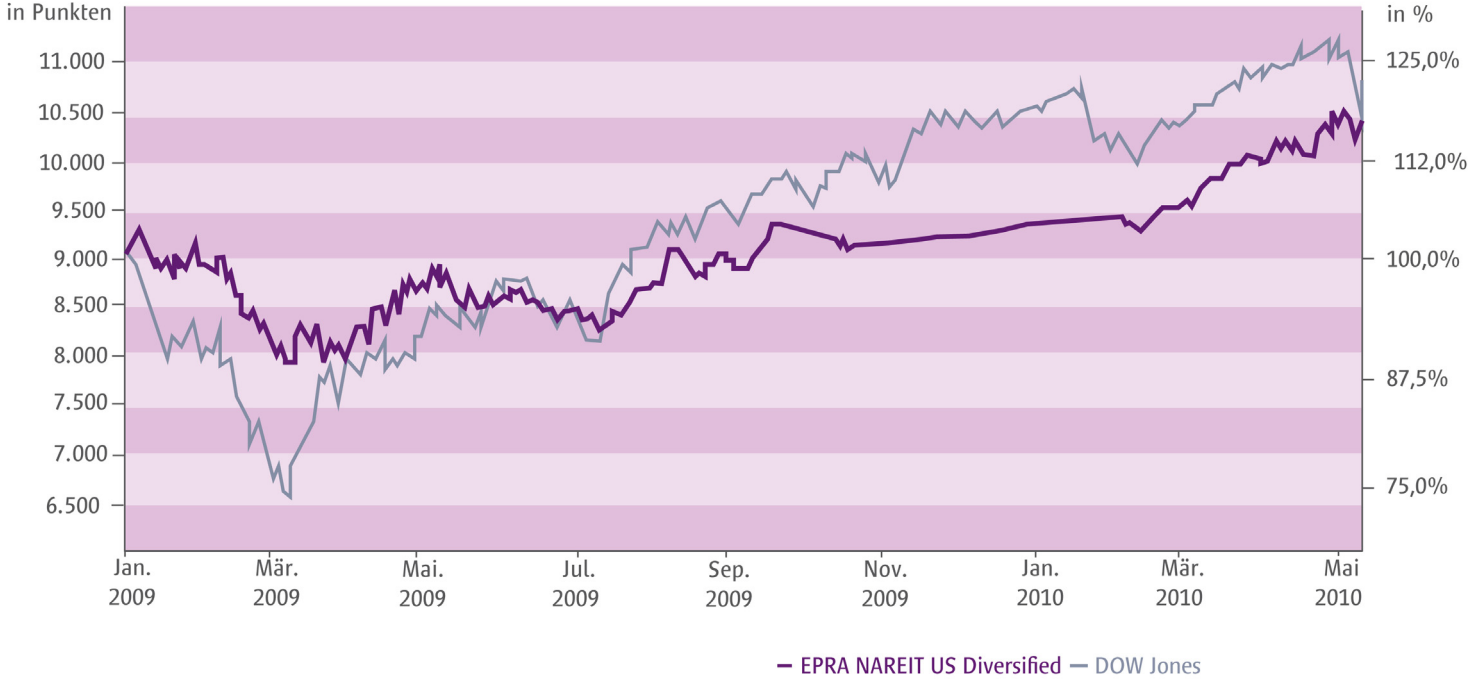
Hauptversammlung

17. Mai 2010 in München

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
17. Mai 2010

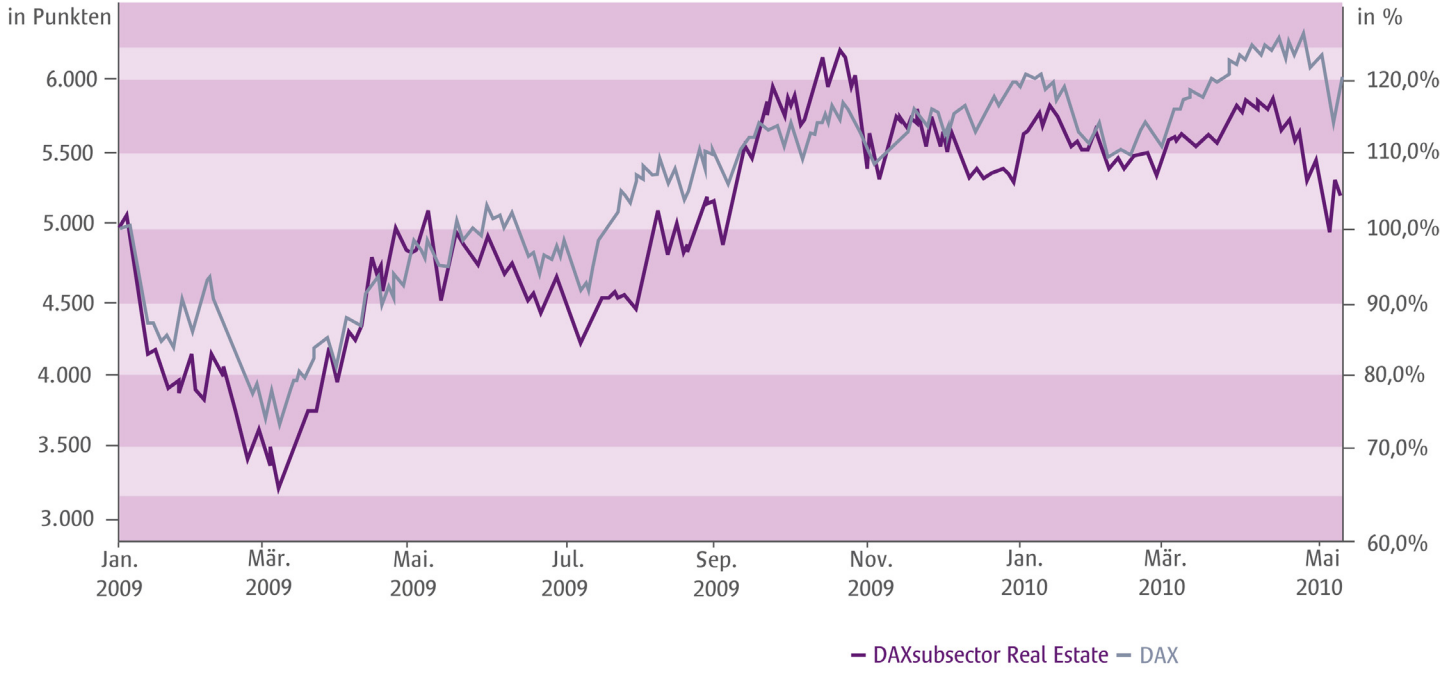
1. Marktumfeld 2009/2010

EPRA NAREIT US DIVERSIFIED vs. DOW JONES



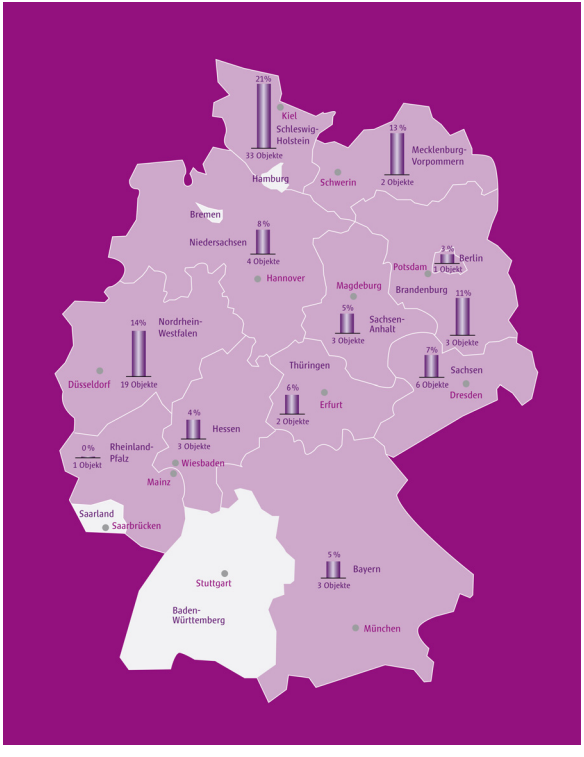
1. Marktumfeld 2009/2010

DAXsubsector REAL ESTATE vs. DAX



2. Das Immobilienportfolio

REGIONALE PORTFOLIOVERTEILUNG

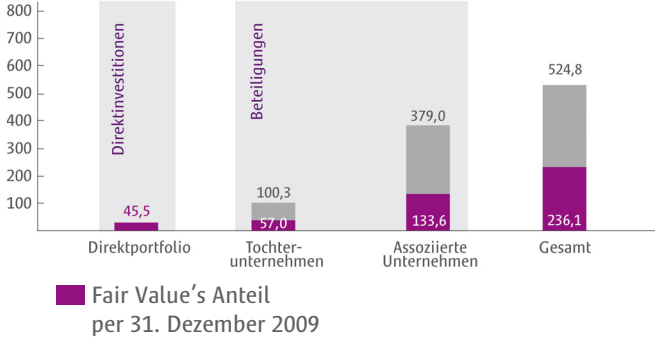


- Bundesweit präsent
- Breite regionale Diversifikation
- Schwerpunkt Regionalstandorte
- Vorteil: vergleichsweise niedrige Volatilität bei Miet- und Wertentwicklung

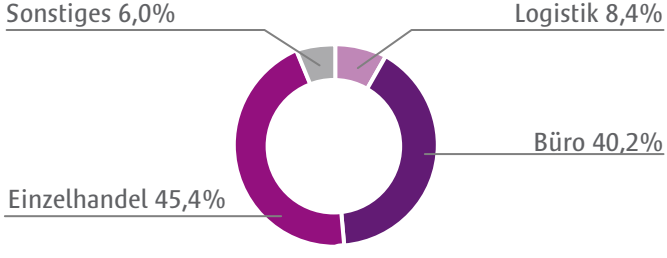
Hohe Mietrenditen bei gleichzeitig relativ geringem Risikoprofil

2. Das Immobilienportfolio

PORTFOLIO STRUKTUR – MARKTWERTE*



PORTFOLIO AUFTEILUNG NACH SEKTOREN*



*Bezogen auf die Potenzialmiete, gerundet

- Direktinvestitionen und Beteiligungen
- Marktwert des Gesamt-Portfolios: **524,8 Mio. €**
- Fair Value's Anteil daran beträgt **236,1 Mio. €**
- 80 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt **457.168 m²**
- Beteiligungen: Anteile an 13 geschlossenen Immobilienfonds stellen diversifizierte Basis dar (vermietbare Fläche: **414.220 m²**)
- Direktinvestitionen: Portfolio von Bankfilialen im Großraum Hamburg (vermietbare Fläche: **42.948 m²**)
- Ausgewogene Streuung nach Nutzungsarten

Breite Diversifizierung des Immobilien-Portfolios

2. Das Immobilienportfolio

MIETERSTRUKTUR*

	31.12.2009
Sparkasse Südholstein	14,1 %
Edeka Konzern	9,7 %
Metro Group	9,6 %
Kaufland Gruppe	5,5 %
BBV Holding AG	5,5 %
Schweizerhof Hotel	4,5 %
ABB Grundbesitz GmbH	2,9 %
HPI Germany	2,9 %
REWE Group	2,6 %
comdirect bank AG	2,5 %
Sonstige	40,2 %
Summe	**100,0 %**

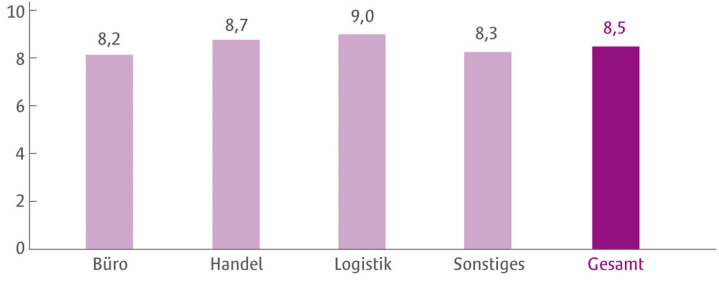
* in % der anteiligen Vertragsmieten

- > Mieterstruktur mit hoher Bonität
- > Größter Einzelmieter mit Anteil von lediglich 14% der Vertragsmiete
- > Einzelhandelskonzerne Edeka, Metro, Kaufland und REWE stehen für insgesamt 27% der Vertragsmieten
- > 40% der Vertragsmieten entfallen auf Vielzahl kleinerer Geschäftspartner

Breite Verteilung verstärkt Risikodiversifizierung

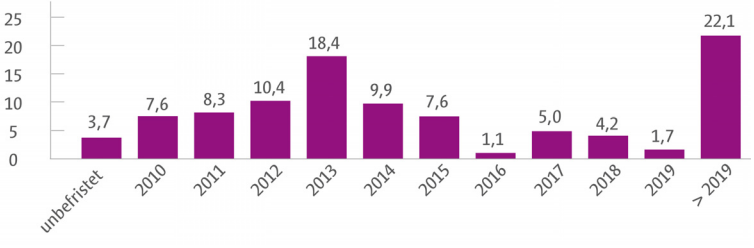
2. Das Immobilienportfolio

VERTRAGSMIETRENDITE IN %*



*Bezogen auf anteilige Marktwerte per 31. Dezember 2009

RESTLAUFZEITEN IN %*



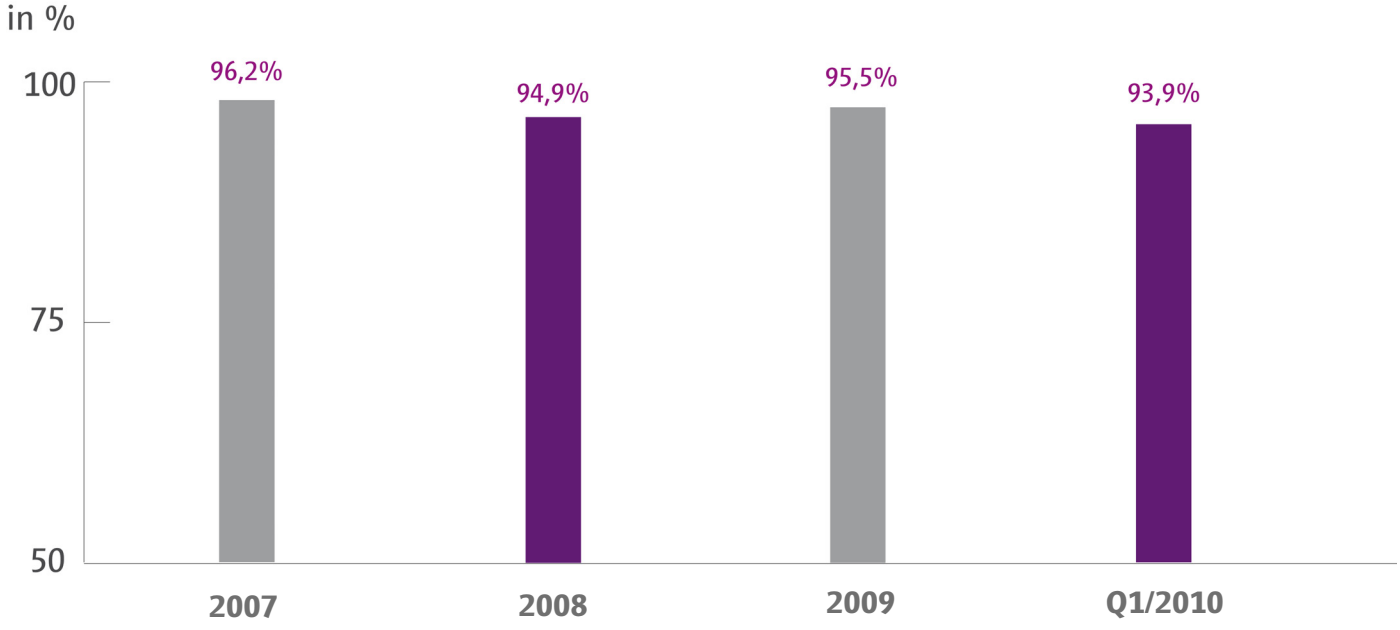
*Bezogen auf die Vertragsmiete per 31. Dezember 2009 (Fair Value-anteilig)

- > **20,0 Mio. €** Fair Value-anteilige Vertragsmiete
- > Mietrendite vor Kosten von **8,5%** bezogen auf Fair Value's Anteil am Marktwert
- > Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von **6,3 Jahren** unterstreicht Stabilität der Mieteinnahmen
- > Vermietungsstand von **95,5%** (der Potenzialmiete von **21 Mio. €**) sichert nachhaltige Ertragskraft
- > Im laufenden Geschäftsjahr **7,6%** der Vertragsmiete von 20 Mio. € zur Anschlussvermietung anstehend

Attraktive, kalkulierbare Mieterträge

2. Das Immobilienportfolio

VERMIETUNGSSTAND (in % der anteiligen Potenzialmiete)



Restlaufzeit (in Jahren):	**6,3**	**6,9**	**6,3**	**6,4**

2. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: REWE SUPERMARKT ESSEN-HEIDHAUSEN (IC 01)

Proaktives Asset Management

> Auslauf Festlaufzeit mit REWE 10/2015

> **Juni 2009:** Vorzeitige Verlängerung um 7 Jahre bis 31. Oktober 2022

> **Mieter:** Investitionsaufwand ca. 1 Mio. €

> **Beitrag Eigentümer:** Baukostenzuschuss 50 T€ plus Aussetzung Indexklausel für vier Jahre

Erhöhung des Marktwertes um 3,8%

2. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: HOTEL DRESDEN (IC 15)

Proaktives Asset Management

- Absehbare Schwierigkeiten in künftiger Mietsituation bei Bestandsmieter
- September 2009: Vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages (8 Jahre vor Ablauf) gegen Abstandszahlung von **0,35 Mio. €** vereinbart
- Nahtloser Mieterwechsel, neuer Mietvertrag mit Laufzeit von **20 Jahren** abgeschlossen
- **25%** Umsatzpacht (oberes Ende des Markt-spektrums) vereinbart, Mindestpacht um **3%** auf **0,89 Mio. €** p.a. erhöht

Erhöhung des Marktwertes um 4,2%

2. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: BÜROGEBÄUDE QUICKBORN (IC 15)

Proaktives Asset Management

> Auslauf Festlaufzeit (15 Jahre) mit der comdirect bank im Mai 2012

> **Januar 2010:** Vorzeitige Ausübung der Verlängerungsoption um 5 Jahre bis Mai 2017

> **Vorteil für Mieter:** Anpassung der Büromiete an Marktniveau von 8,20 (-14%)

> **Vorteil für Eigentümer:** Tausch Barwert „Overrent" für 2,5 Jahre gegen längerfristig gesicherte Miete ohne Leerstandskosten

> **Baukostenzuschuss:** 110.000 € für Optimierung Energiebilanz kommt Objektwert zugute

Erhöhung des Marktwertes der Immobilie zu erwarten

2. Das Immobilienportfolio

SNAPSHOT: LOGISTIKIMMOBILIE KÖLN (BBV 06)

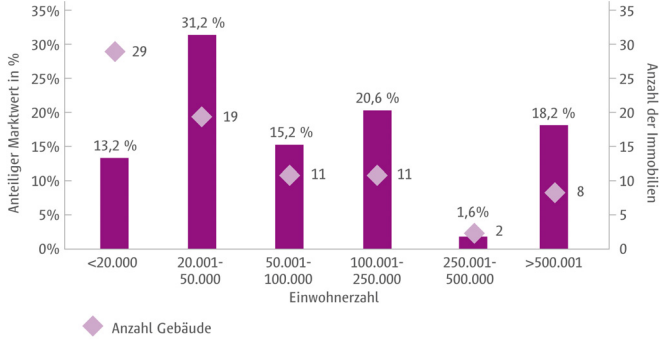
Erfolgreiche Vermietung

- Expansiver Logistik-Mieter (bisher 20% Flächenteil) erhöht auf 90% der Objektfläche
- Damit Leerstand (8.220 m²) vollständig abgebaut
- Zusätzlich Übernahme vermieteter Restflächen (8.900 m²)
- Objekt jetzt voll vermietet für mehr als 5 Jahre
- **Investitionsaufwand 2010:** ca. 500.000 € für Renovierung Zufahrt und Außenanlagen

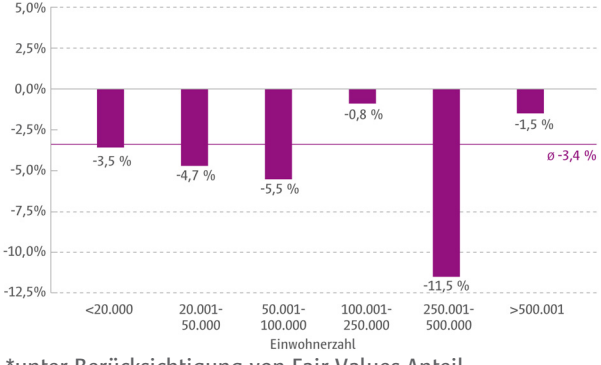
Erhöhung des Marktwertes der Immobilie zu erwarten

2. Das Immobilienportfolio

OBJEKTE / MARKTWERTE NACH STÄDTECLUSTERN*



VERÄNDERUNG NACH STÄDTECLUSTERN*



*unter Berücksichtigung von Fair Values Anteil

- Objektverteilung nach Städtegrößen Spiegelbild der Investitionsstrategie
- Fair Value-anteiliger Marktwert des Portfolios zum 31. Dezember 2009 von **236,15 Mio. €**
- **Bewertungsverlust** im Saldo **von 3,4%** bezogen auf Vorjahresanteil am Portfolio
- Halbierung im Vergleich zum Vorjahr (-6,4%)
- Hintergrund: erhöhte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen

3. Finanzkennzahlen Konzern 2009

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (EPRA-ERGEBNIS)

T€	2009	2008
Nettovermietungsergebnis	**8.528**	**11.444**
Allgemeine Verwaltungskosten	(2.333)	(2.946)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	(84)	(351)
Betriebsergebnis	**6.111**	**8.147**
Beteiligungsergebnis	**5.470**	**5.412)**
Nettozinsaufwand	(4.417)	(6.288)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	**7.164**	**7.271**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(1.118)	(1.609)
Jahresergebnis	**6.046**	**5.662**
Ergebnis je Aktie (€)	**0,64**	**0,60**

> Rückgang des Nettovermietungsergebnisses nach Auflösung eines Generalmietvertrages gegen Erhalt einer Abstandszahlung sowie durch Verkauf einer Büroimmobilie in Düsseldorf

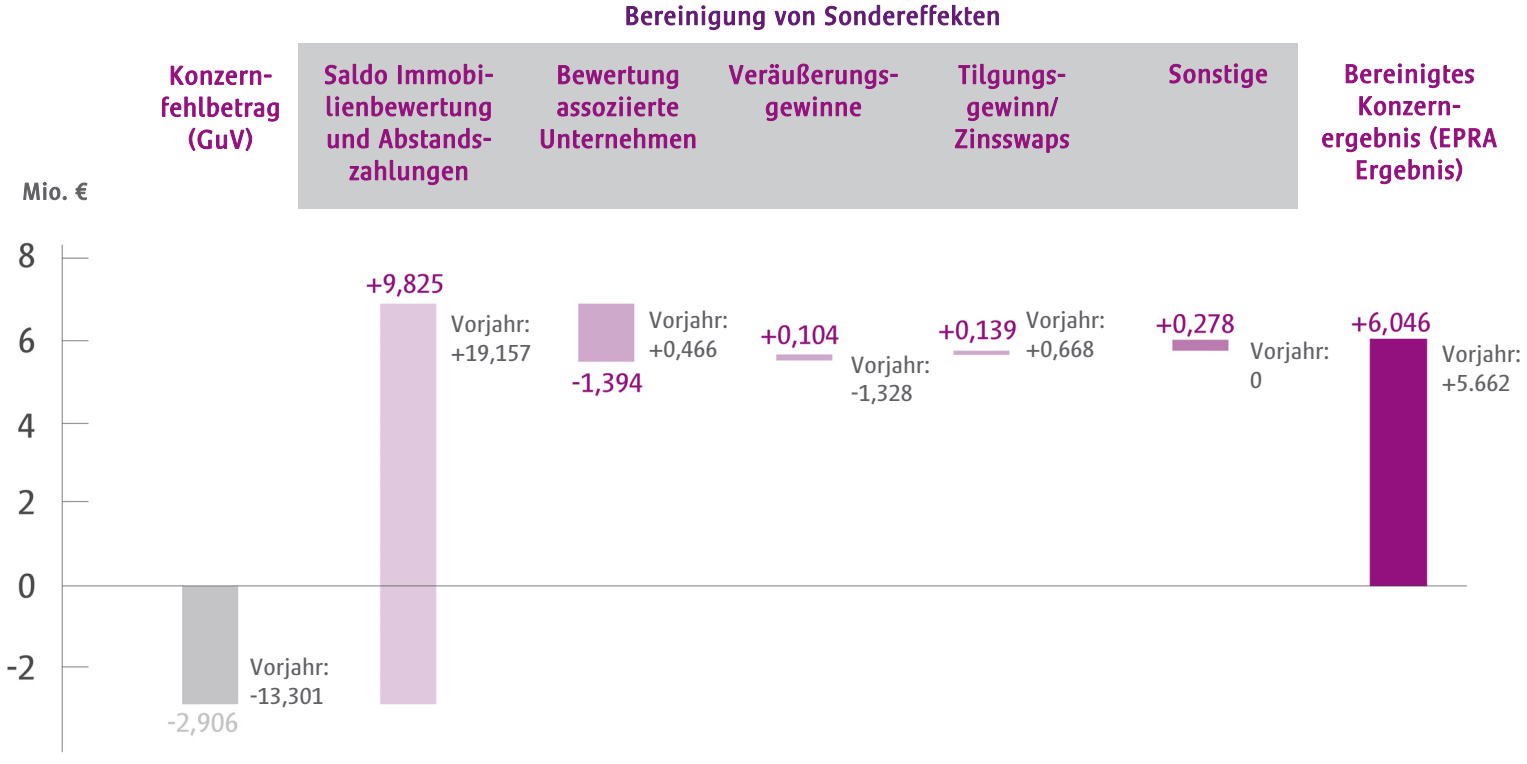
> Allgemeine Verwaltungskosten **um 21% gesenkt**

> Nettozinsaufwand **um 30% verbessert**

> Bereinigtes Konzernergebnis im Vorjahresvergleich **um 7% verbessert**

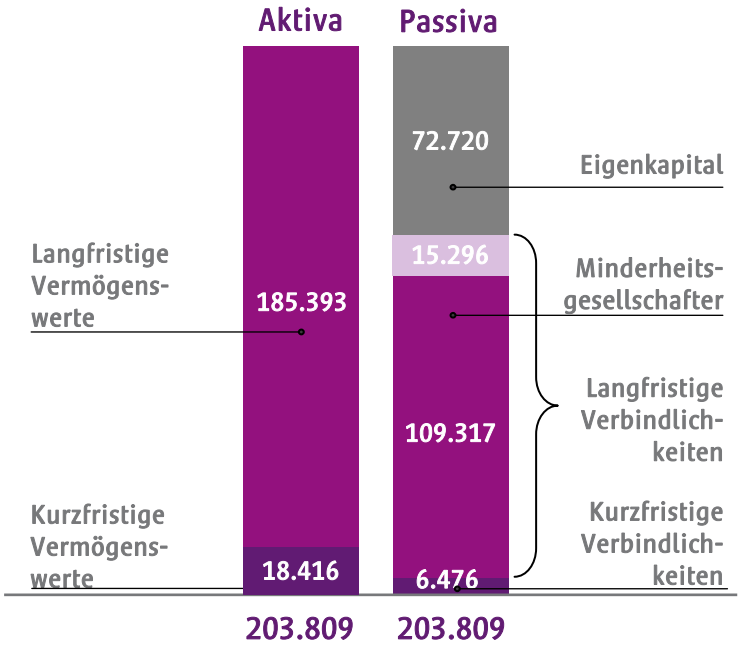
3. Finanzkennzahlen Konzern 2009

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 6 MIO. € ÜBER PROGNOSE (4,5 MIO. € FÜR GJ 2009)



3. Finanzkennzahlen Konzern 2009

KONZERNBILANZ*

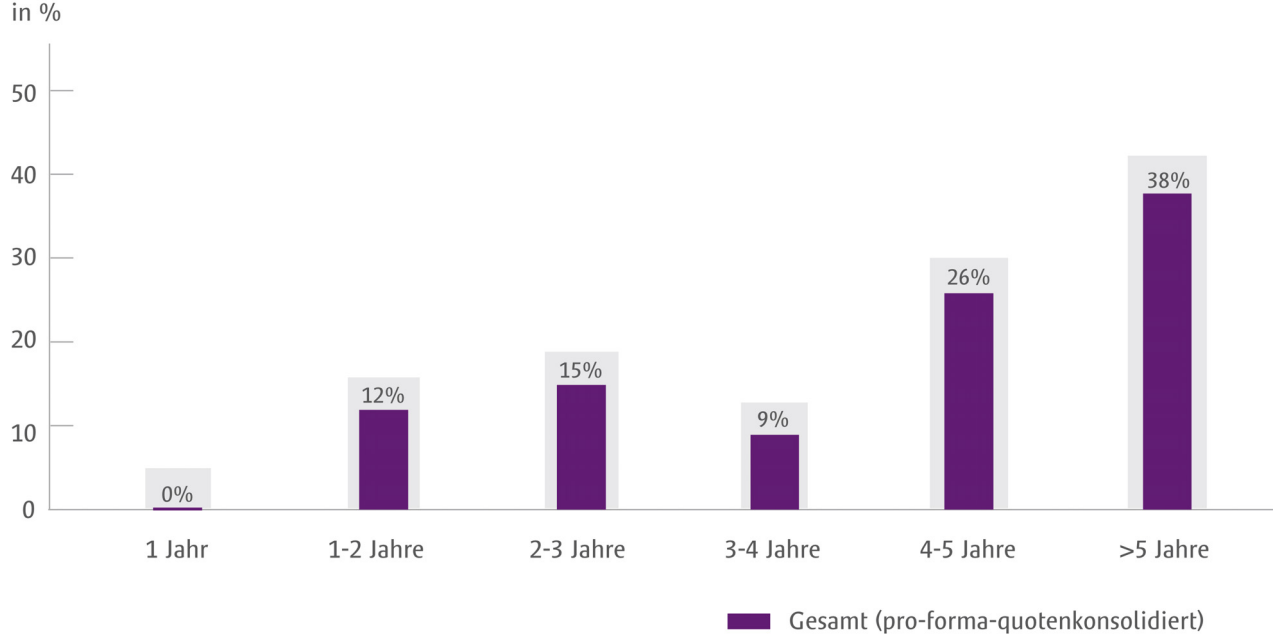


* In T€

- Bilanzsumme **203,8 Mio. €** (31. Dez. 2008: 198,2 Mio. €)
- **91%** der Aktiva langfristige Vermögensgegenstände; davon **75%** Immobilienvermögen und **25%** "at equity"- bewertete Beteiligungen
- EK-Quote nach §15 REIT-G bei **45,5%**
- Finanzverbindlichkeiten von 108,3 Mio. € **zu 96% langfristig** und 4 % innerhalb eines Jahres fällig
- Liquide Mittel bei **8,3 Mio. €**

3. Finanzkennzahlen Konzern 2009

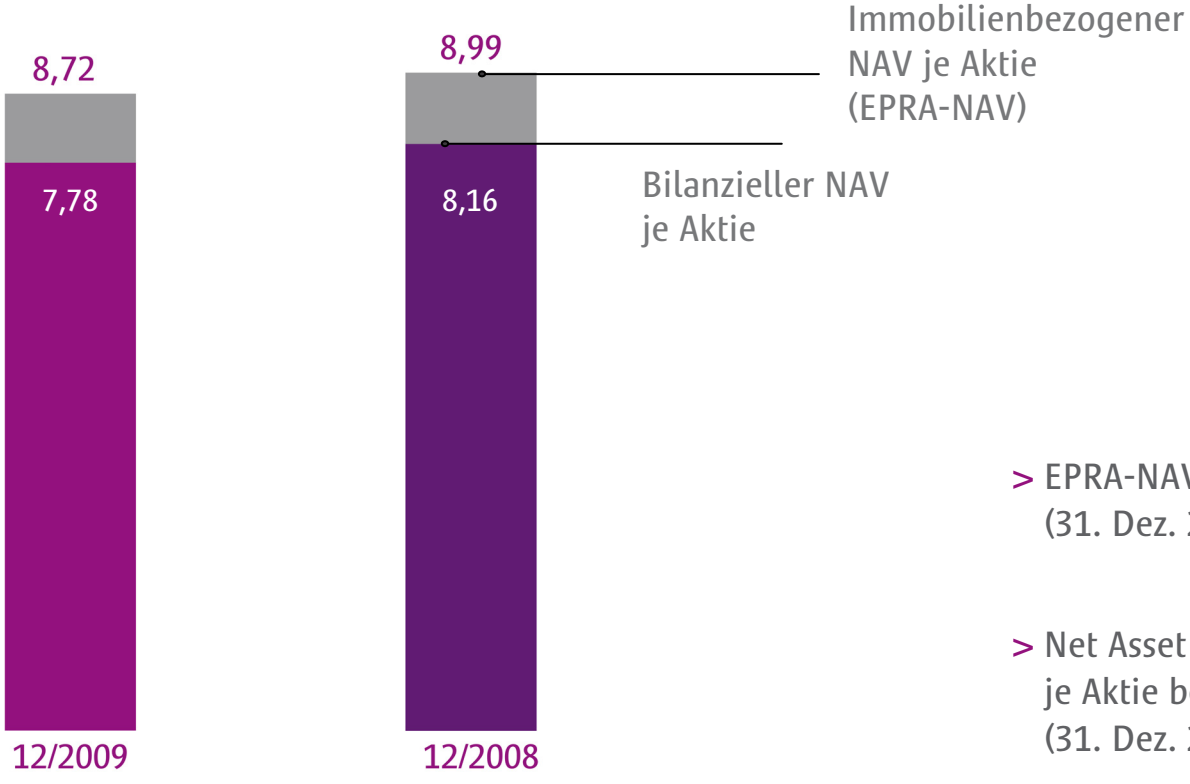
FINANZIERUNG – RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN BIS ZUR NEUKONDITIONIERUNG



> Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten mit durchschnittlicher Restlaufzeit von **4,6 Jahren**

> Durchschnittlicher Zinssatz bei **5,2%** p.a. (Fair Value-anteilig)

3. Finanzkennzahlen Konzern 2009



> EPRA-NAV bei **8,72 €**
(31. Dez. 2008: 8,99 €)

> Net Asset Value (NAV) je Aktie bei **7,78 €**
(31. Dez. 2008: 8,16 €)

4. Einzelabschluss 2009 nach HGB

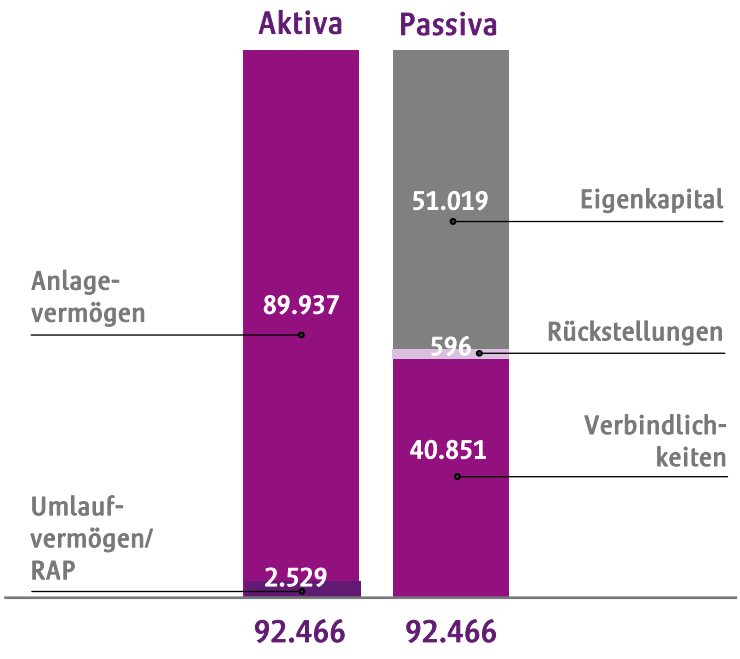
ECKWERTE DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

T€	Geschäftsjahr 2009	2008
Nettovermietungsergebnis	**2.271**	**1.959**
Allgemeine Verwaltungskosten	(2.065)	(2.338)
Betriebsergebnis	**(1.318)**	**616**
Erträge aus Beteiligungen	2.152	3.305
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(1.168)	(535)
Zinsergebnis	(2.485)	(3.008)
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	**(2.819)**	**378**
Bilanzgewinn	**0**	**0**

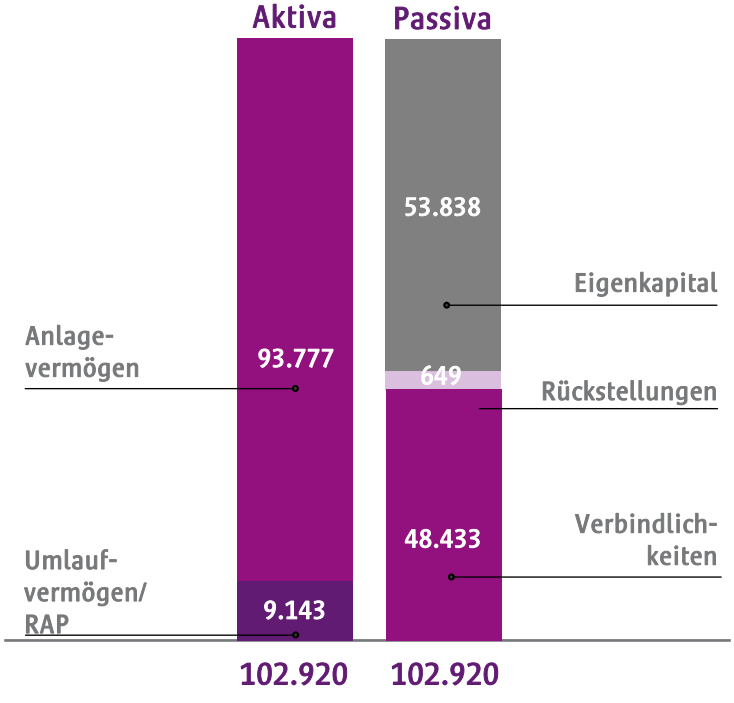
- > Nettovermietungsergebnis **um 16% gesteigert**
- > Allgemeine Verwaltungskosten **um 12% gesenkt**
- > Erträge aus Beteiligungen im Vorjahr geprägt durch Sonderausschüttung von 2,8 Mio. €
- > Zinsergebnis **um 17% verbessert**
- > Jahresergebnis belastet durch Teilwertabschreibung auf Immobilien und Abschreibungen auf Beteiligungen
- > **Jahresfehlbetrag von 2,9 Mio. € ausgeglichen** durch Entnahmen aus Gewinn- und Kapitalrücklagen

4. Einzelabschluss 2009 nach HGB

AG - BILANZ 2009

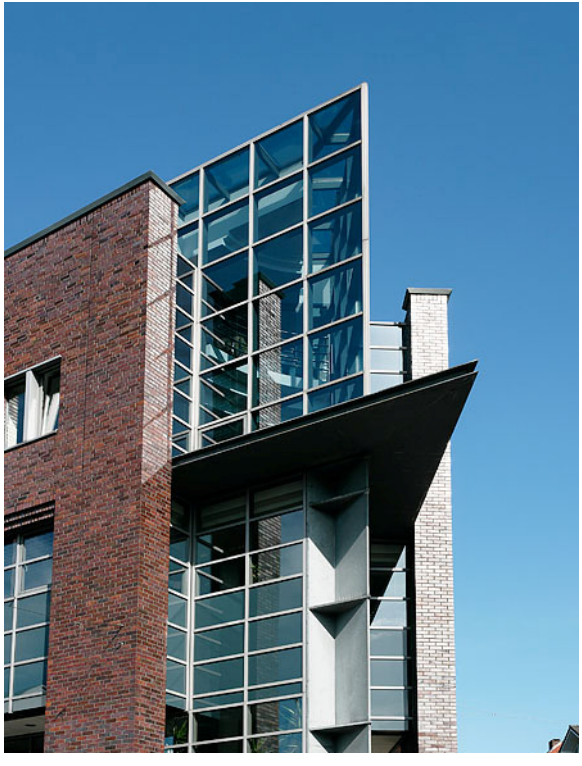


AG - BILANZ 2008



5. Bericht nach §§ 289 und 315 HGB

- Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals
- Stimmrechtsbeschränkungen
- Etwaige Sonderrechte und Kontrollbefugnisse
- Mehrheit bei Satzungsänderungen
- Bestimmungsrecht des Aufsichtsrates
- Befugnisse zur Ausgabe von Neuen Aktien
- Etwaige Vereinbarungen bei Kontrollwechsel
- Konzern-Lagebericht (§ 315) – Seiten 39 - 40
- Lagebericht der AG (§ 289) – Absatz IV



6. Finanzkennzahlen Konzern I/2010

> Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis) **um 11% gesteigert**

> IFRS – Konzernüberschuss **auf 1,2 Mio. € verbessert**

> Kostensenkungsprogramm zeigt Wirkung

> **Eigenkapitalquote** gemäß § 15 REITG **auf 46,4% erhöht**

6. Finanzkennzahlen Konzern I/2010

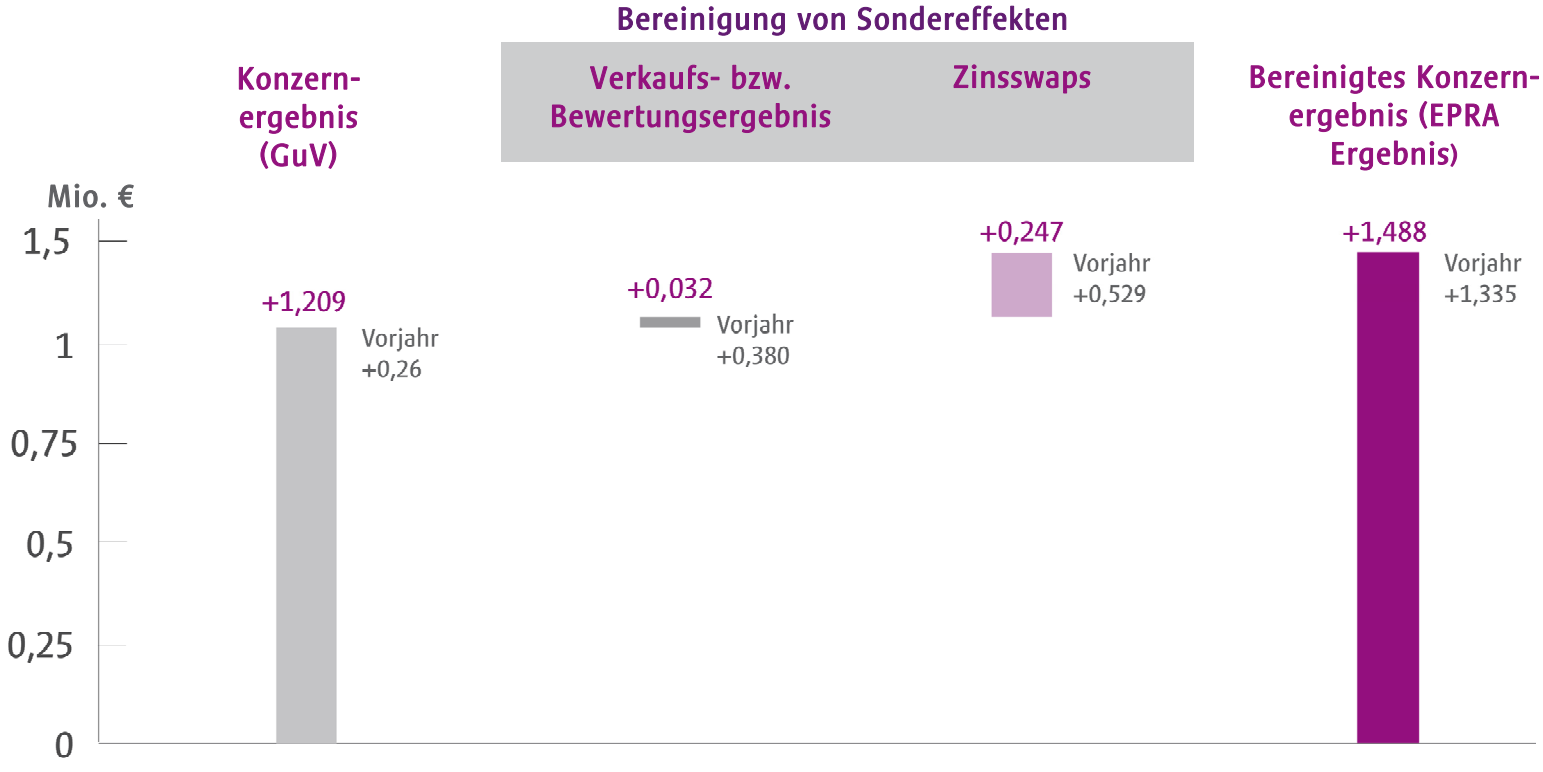
BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (EPRA-ERGEBNIS)

T€	Q1 2010	Q1 2009
Nettovermietungsergebnis	**2.633**	**1.854**
Allgemeine Verwaltungskosten	(528)	(571)
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (im saldo)	(19)	(1)
Betriebsergebnis	**2.086**	**1.282**
Beteiligungsergebnis	**1.094**	**1.379**
Nettozinsaufwand	(1.223)	(1.096)
Ergebnis vor Minderheitsanteilen	**1.957**	**1.565**
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	(469)	(230)
Jahresergebnis	**1.488**	**1.335**
Ergebnis je Aktie (€)	**0,16**	**0,14**

- Steigerung des **Nettovermietungsergebnis**ses um 42% durch erstmalige Einbeziehung des Tochterunternehmens IC 13. **„Like-for-like" um 10% gesteigert**.
- Allgemeine Verwaltungskosten „like-for-like" um **13% unter Vorjahr**
- Beteiligungsergebnis 21% unter Vorjahr wegen Statuswechsel IC 13
- Nettozinsaufwand „like-for-like" **4% unter Vorjahr**
- Bereinigtes Konzernergebnis im Vorjahresvergleich **um 11% gesteigert**

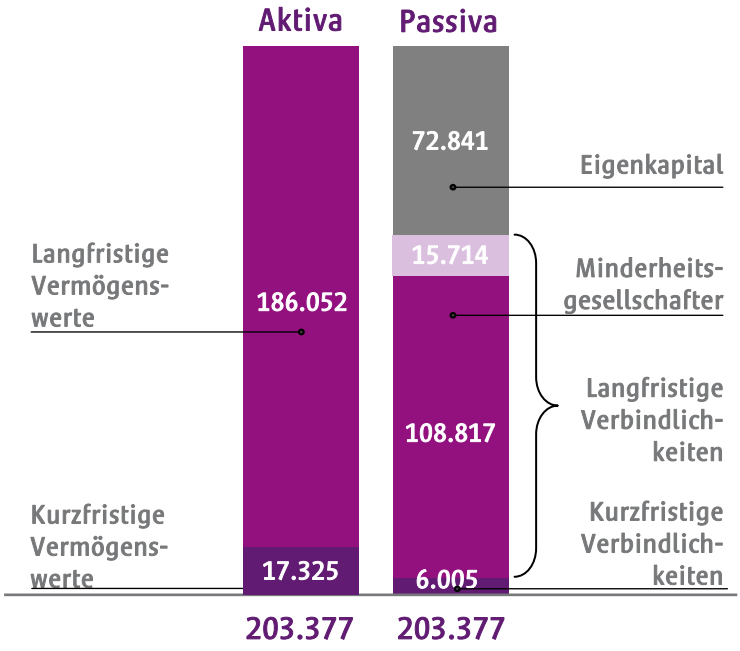
6. Finanzkennzahlen Konzern I/2010

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS VON 1,5 MIO. € ÜBERTRIFFT VORJAHRESWERT (1,3 MIO. €)



6. Finanzkennzahlen Konzern I/2010

KONZERNBILANZ*



* In T€

- Bilanzsumme mit **203,4 Mio. €** annähernd unverändert (31. Dez. 2009: 203,8 Mio. €)
- **91%** langfristige Vermögensgegenstände; davon **74%** Immobilienvermögen und **26%** „at equity"- bewertete Beteiligungen
- Finanzverbindlichkeiten von 107,1 Mio. € **zu 96% langfristig** und 4% innerhalb eines Jahres fällig
- Liquide Mittel gestiegen auf **10,2 Mio. €** (31. Dezember 2009: 8,3 Mio. €)
- EK-Quote nach §15 REIT-G gestiegen auf **46,4%**
- Net Asset Value (NAV) je Aktie gestiegen auf **7,81 €** (31. Dez. 2009: 7,78 €)
- EPRA-NAV gestiegen auf **8,89 €** (31. Dez. 2008: 8,72 €)

7. Ausblick 2010 / 2011

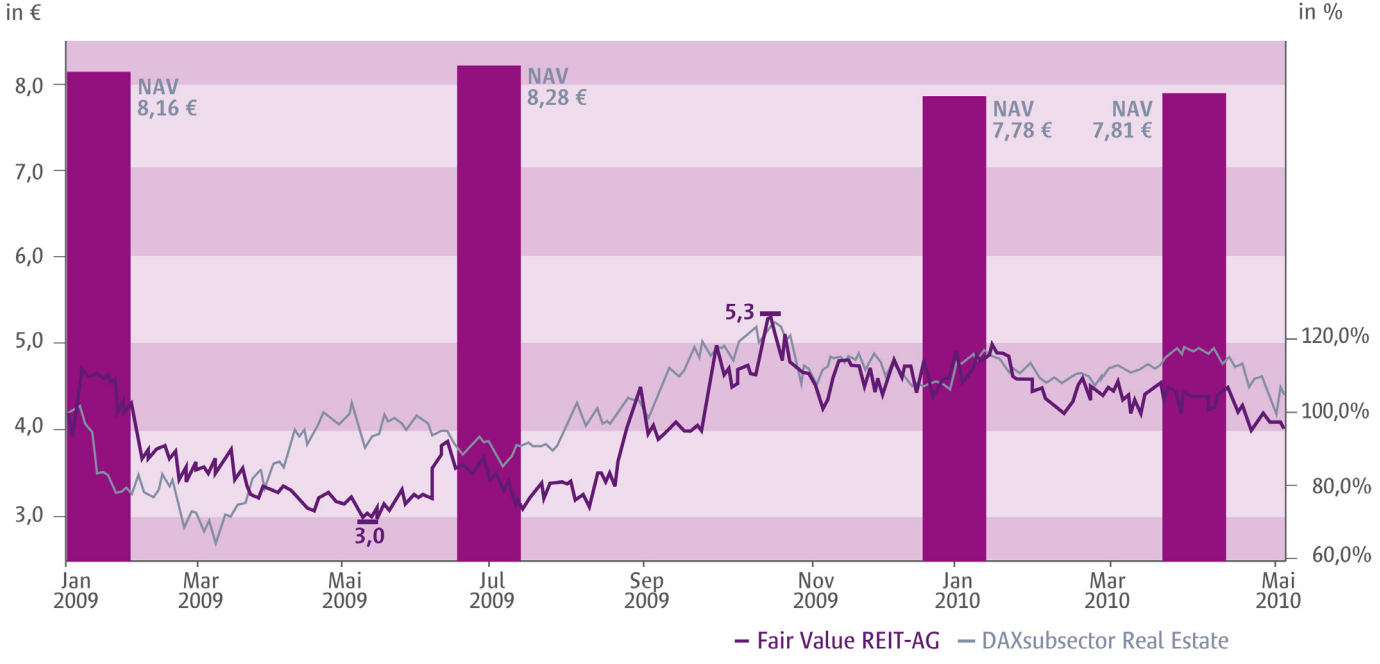
ERGEBNISVORSCHAU

>Prognose 2010: **4,2 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **2,7 Mio. €** FFO

>Prognose 2011: **5,5 Mio. €** EPRA-Ergebnis bzw. **4,3 Mio. €** FFO

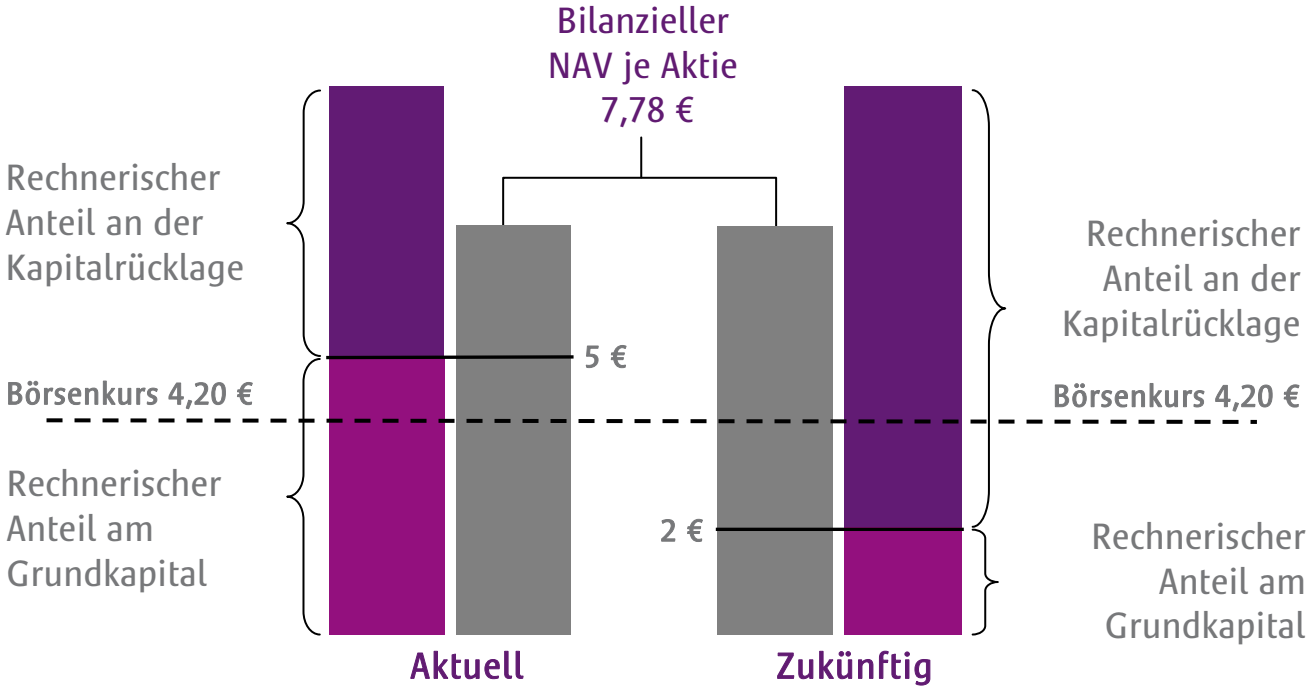
8. Die Aktie der Fair Value

NAV vs. AKTIENKURS



9. Maßnahme zur Erhöhung der Flexibilität (TOP 5)

HERABSETZUNG DES GRUNDKAPITALS OHNE AUSWIRKUNG AUF DEN WERT / PREIS JE AKTIE



fair value
REIT

Hauptversammlung

17. Mai 2010 in München

Frank Schaich, CEO
Fair Value REIT-AG
17. Mai 2010

Anhang – Kennzahlen REIT-Kriterien

Par. REIT-G	Kriterium	Bezugsgrösse	Anforderung	Wert Fair Value zum 31. Dezember 2009
§ 11	Streubesitz	Stimmrechte	Mind. 15%	42,3%
§ 12, Abs. 2a	Vermögensanforderugen	unbew. Vermögen/Aktiva	Mind. 75%	94,8%
§ 12, Abs. 3a	Ertragsanforderungen	Umsatzerlöse aus unbew. Vermögen	Mind. 75%	100,0%
§ 13	Mindestausschüttung an die Aktionäre	Bilanzgewinn nach HGB	Mind. 90%	kein Bilanzgewinn 2009
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	Veräußerungserlöse/5-Jahresschnitt unbew. Vermögen	Max. 50%	12,4%
§ 15	Mindesteigenkapital	Bilanzielles Konzern-EK inkl. Minderheitsant./Unbew. Vermögen	Min. 45%	45,5%

> **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)