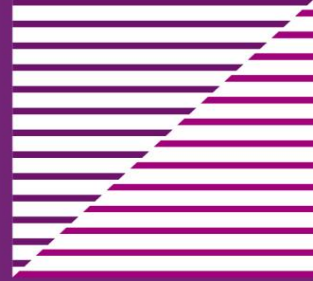


Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019



fair value
REIT

Hauptversammlung 20. Mai 2019

Haus der Bayerischen Wirtschaft, München

Zusammenfassung 2018 (I)

Alle wichtigen Ergebniskennzahlen wurden in 2018 gegenüber der Vorjahresperiode deutlich verbessert:

- Betriebsergebnis (EBIT)
Anstieg um 60% auf 37,8 Mio. € oder 2,69 €/Aktie (Vorjahr 23,6 Mio. € oder 1,68 €/Aktie)
- Konzernüberschuss
Steigerung auf 22,8 Mio. € oder 1,62 €/Aktie (Vorjahr 12,6 Mio. € oder 0,90 €/Aktie)
- Funds from Operations (FFO)
13,0 Mio. € oder 0,92 €/Aktie vor Minderheiten (Vj.: 10,5 Mio. € oder 0,75 €/Aktie)
8,1 Mio. € oder 0,58 €/Aktie nach Minderheiten (Vj.: 6,8 Mio. € oder 0,48 €/Aktie)
- Net Asset Value (NAV)
Anstieg um 6 % auf 146,2 Mio. € oder 10,42 €/Aktie (Vj.: 127,6 Mio. € oder 9,09 €/Aktie)

Zusammenfassung 2018 (II)

Alle wichtigen Immobilienkennzahlen wurden in 2018 gegenüber der Vorjahresperiode deutlich verbessert:

- Marktwerte der Immobilien
Anstieg um 8% auf 314,2 Mio. € (Vorjahr 290,3 Mio. € like-for-like)
- Vertrags- und Potentialmiete
Steigerung der Vertragsmiete auf 22,2 Mio. € (Vorjahr 21,7, Mio. € like-for-like)
Steigerung der Potentialmiete auf 24,0 Mio. € (Vorjahr 23,7 Mio. € like-for-like)
- EPRA-Leerstandsquote
Reduzierung um 9% auf 8,1% (Vorjahr: 8,9%)
- Restlaufzeit der Mietverträge
Anstieg um 4% auf 5,3 Jahre (Vj.: 5,1 Jahre)

Zusammenfassung 2018 (III)

Die strategische Portfoliobereinigung konnte im vergangenen Jahr fortgesetzt werden:

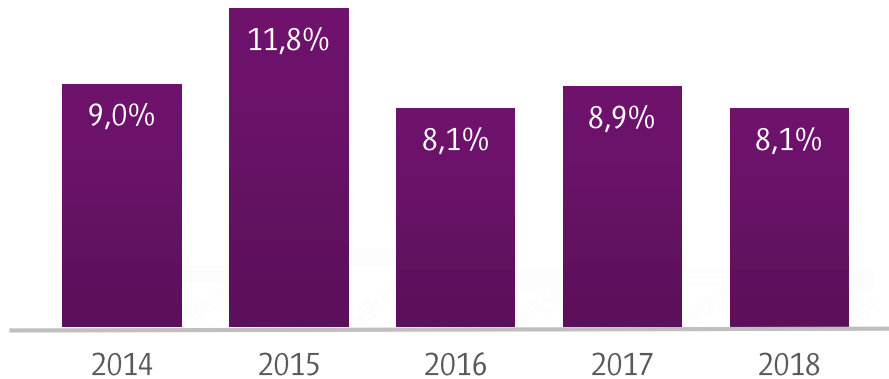
- Verkauf von einer Immobilie aus dem Direktbesitz (Trappenkamp) zum Verkehrswert

Ausschüttung einer Dividende aus laufendem Ergebnis:

- Handelsrechtlicher Jahresüberschuss der AG auf dem Prognosewert von 2,6 Mio. € oder rund 0,17 €/Aktie mit dem Vorschlag zur Ausschüttung einer Dividende von 0,15 € je Aktie (90% des Jahresüberschusses gem. §13 REITG)

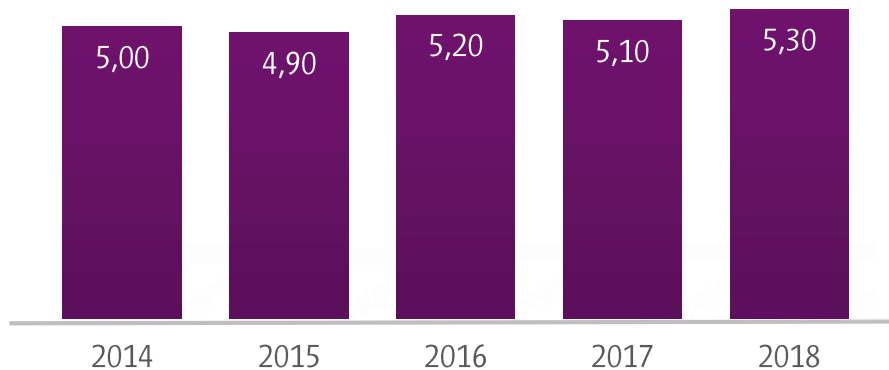
Positive operative Leistungskennzahlen

EPRA-Leerstandsquote



- Positive Entwicklung der Leerstandsquote im abgelaufenen Geschäftsjahr

Restlaufzeit der Mietverträge



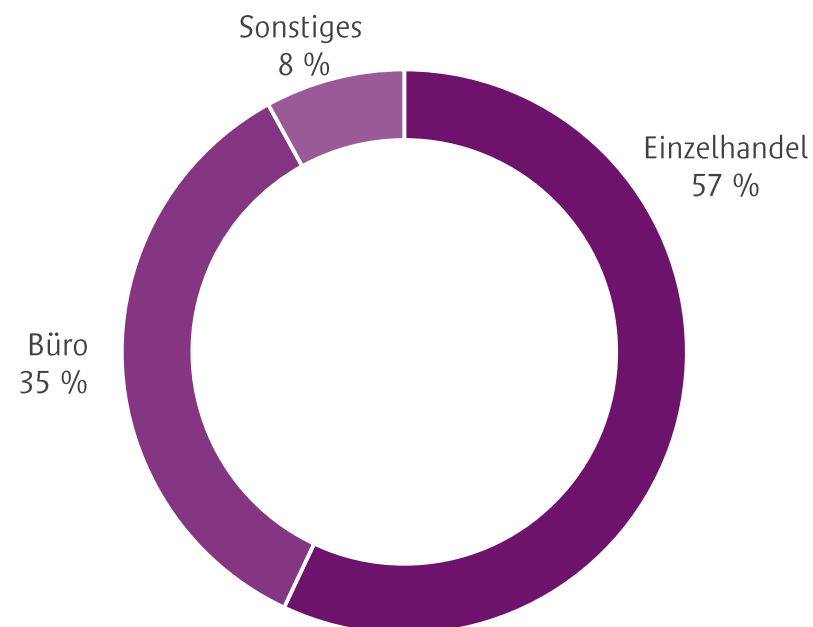
- Stabile Mietvertragsrestlaufzeit (WALT) trotz Zeitablauf
- Einzelhandelsobjekte ermöglichen lange Mietvertragslaufzeiten von 10 Jahren:
Z.B. Verlängerung Baumarkt Münster

Top 10 Mieter und Assetklassen

Branchenstruktur Top 10 Mieter

Mieter	In % der Vertragsmiete
REWE Group	8,5%
Sparkasse Südholstein	8,1%
HPI (Hotel Rostock)	6,6%
Commerzbank Gruppe	6,0%
Kaufland Konzern	4,4%
Metro Konzern	4,2%
RIMC (Hotel Dresden)	3,7%
Öffentliche Hand	3,5%
WISAG	2,8%
Hammer Fachmärkte	2,5%

Portfolio nach Nutzungsarten

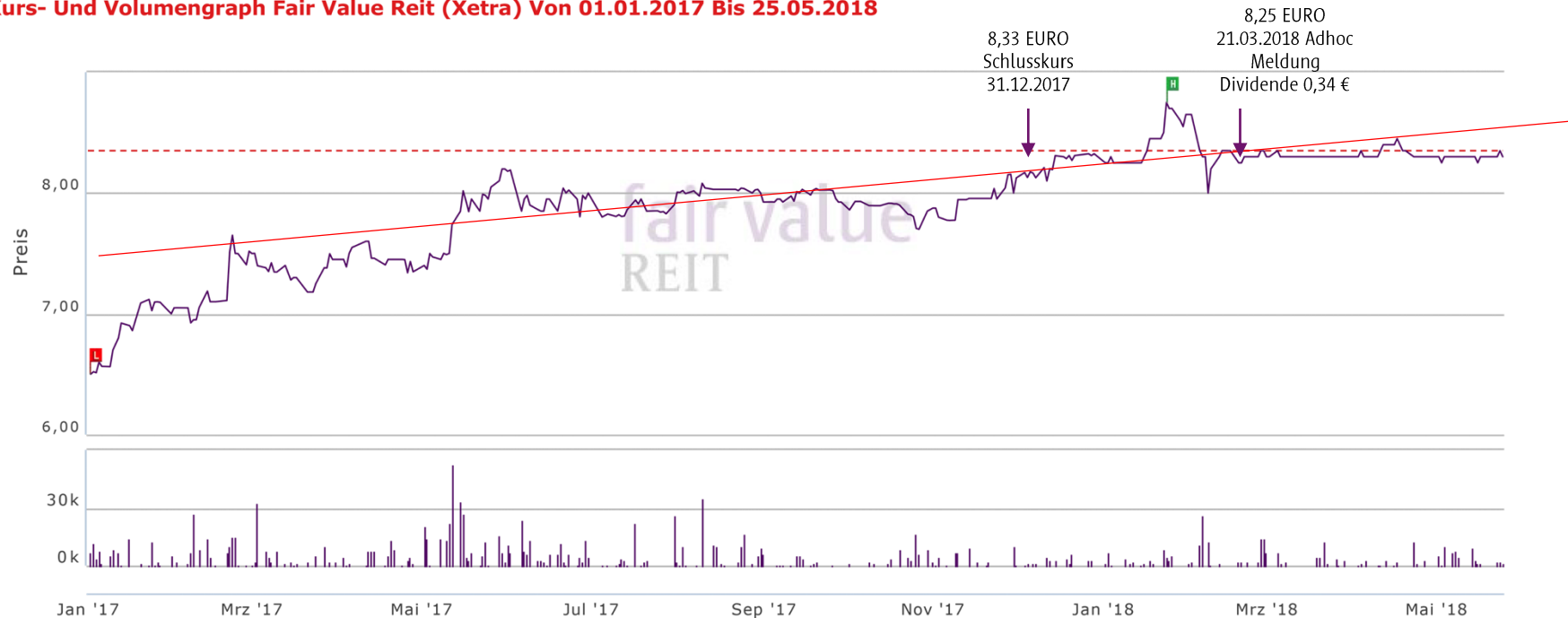


Portfoliübersicht – Top 10 Objekte nach Marktwert

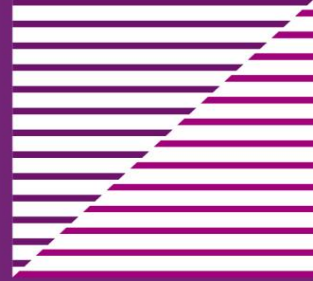
Nr.	Standort	Nutz- ung	Markt- wert (€m)	Vertrags- miete (€m)	Vertrags- mietrendite (%)	Marktwert (€/qm)	Vermietbare Gebäudefläche (sqm)	EPRA Leer- stand (%)	WALT / Gesicherte Restlaufzeit (Jahre)	Baujahr
1	Rostock	EZH	70,6	4,2	6,2	3.657	19.306	3,0	3,8	1995
2	Eisenhüttenstadt	EZH	28,5	2,3	8,1	977	29.169	23,9	5,9	1993/2016
3	Wittenberg	EZH	23,7	1,7	7,1	1.611	14.710	4,5	5,2	1994
4	Zittau	EZH	21,3	1,3	6,2	1.223	17.421	4,3	10,5	1992/2016
5	Quickborn	Büro	17,3	1,2	7,1	1.637	10.570	0,5	3,4	1997
6	Neumünster	Büro	16,9	1,0	6,3	1.431	11.808	1,5	7,0	1989
7	Langen	Büro	16,5	1,1	6,1	1.206	13.681	31,5	3,1	1994
8	Querfurt	EZH	12,2	1,0	8,6	1.307	9.331	0,0	4,1	1992
9	Dresden	Büro	12,0	0,6	7,4	1.365	8.791	0,1	5,4	1997
10	Dresden	Hotel	11,2	0,8	7,3	969	11.554	0,0	10,7	1997
Gesamt / Durchschnitt			230,2	15,8	6,8	1.573	146.341	9,0	5,4	
Gesamtportfolio			314,2	22,2	7,1	1.314	239.066	8,1	5,3	

Die Fair Value REIT-AG am Kapitalmarkt

Kurs- Und Volumengraph Fair Value Reit (Xetra) Von 01.01.2017 Bis 25.05.2018



Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019



fair value
REIT

Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.á r.l vom April 2018

Freiwilliges Übernahmeangebot

Am 16. April 2018 hat die AEPF III 15 S.à r.l., eine durch Apollo Global Management, LLC gemanagte Gesellschaft, ein freiwilliges Übernahmeangebot für Aktien der Fair Value REIT-AG veröffentlicht, da parallel ein öffentliches Übernahmeangebot für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, den Hauptaktionär der Fair Value REIT-AG, unterbreitet wurde.

Wesentliche Angebotsbedingungen

- Freiwilliges Übernahmeangebot der AEPF III 15 S.à r.l. (SPV, welches durch Apollo Global Management, LLC (Apollo) gemanagt wird).
- Annahmefrist: 16. April 2018 – 14. Mai 2018 (24:00 CET).
- Weitere Annahmefrist: 18. Mai 2018 – 31. Mai 2018 (24:00 CET).

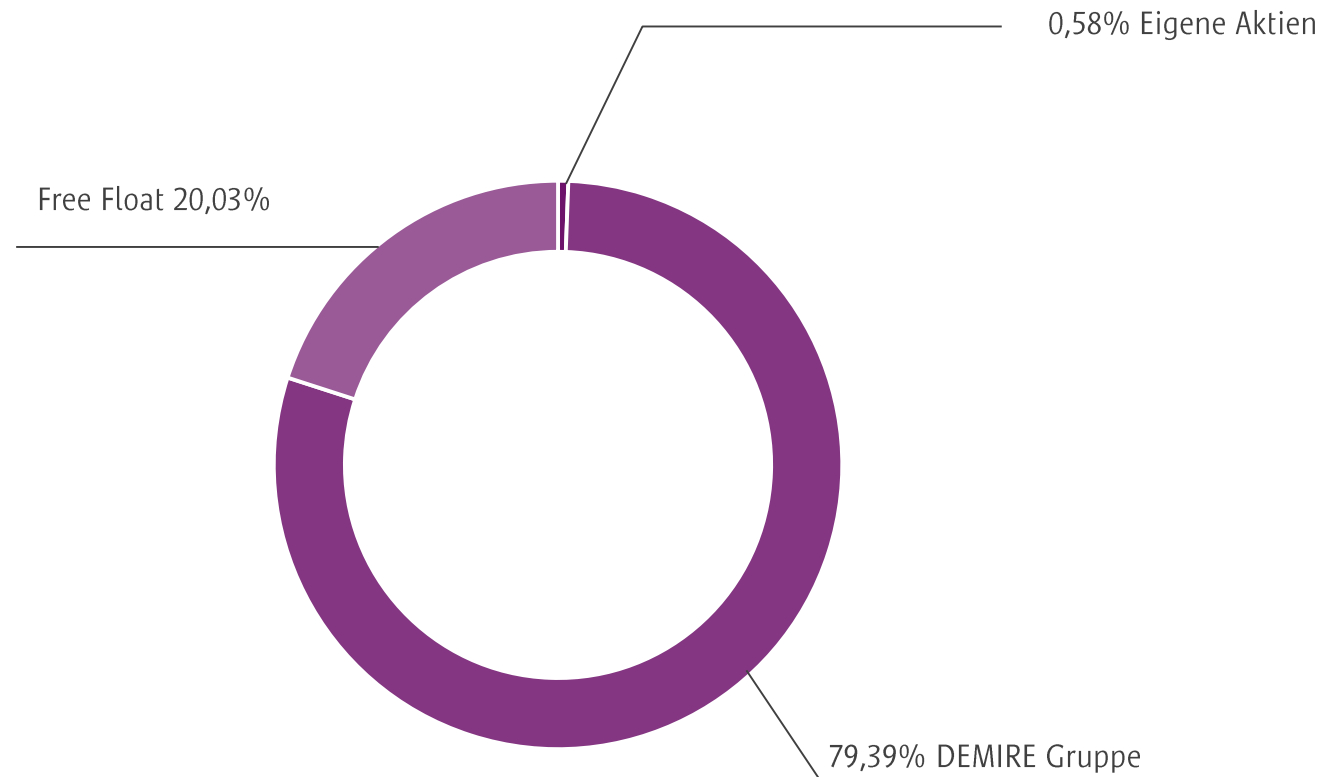
Angebotspreis

- Angebotspreis EUR 8,28 in in bar, ohne Bedingungen.
- Preis entspricht dem Durchschnittskurs der letzten 3 Monate vor Ankündigung des Übernahmeangebots.
- Fairness opinion durch Rothschild im Auftrag von Vorstand und Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG.

Ergebnis

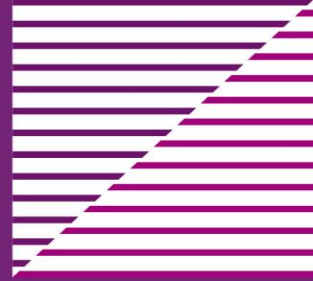
- Insgesamt wurde das Angebot für 192.600 Aktien oder 1,69% des Grundkapitals angenommen.
- Apollo hat diese Anteile im Wege einer Sacheinlage in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eingebracht.
- In der Folge hat sich der Anteil der DEMIRE an der Fair Value REIT-AG von 77,70% auf 79,39% erhöht.

Aktionärsstruktur (Free Float < 5% Beteiligung)



■ Eigene Aktien ■ DEMIRE Gruppe ■ Free Float

Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019



fair value
REIT

Finanzkennzahlen 2018

Konzern

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Ertragslage

<i>in Mio. €</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Veränderung</i>
Mieterträge	21,9	22,1	
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5,4	5,6	
Betriebs- und Nebenkosten	-7,3	-7,8	
Sonstige immobilienbez. Aufwand	-1,9	-4,0	
Nettovermietungsergebnis	18,1	15,9	
Allgemeine Verwaltungskosten	-3,9	-2,8	
Saldo aus SbE und SbA, Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	23,6	10,5	
Betriebsergebnis	37,8	23,6	
Nettozinsaufwand	-2,6	-2,7	
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	-12,4	-8,3	
Konzernüberschuss	22,8	12,6	
Konzernüberschuss je Aktie in € (unverw./verw.) *	1,62	0,90	

* **Durchschnittlich in Umlauf:** 14.029.013 Stck. unverw./verw.

- 1** Nettovermietungsergebnis
 - Geringe Instandhaltungsaufwendungen führen zu höherem Nettovermietungsergebnis
- 2** Allg. Verwaltungskosten
 - Anstieg durch außerordentliche Personal- und Beratungskosten
- 3** SbE+SbA, Veräußerungen, Bewertungen
 - getragen durch das Bewertungsergebnis von 23,1 Mio. €
- 4** Nettozinsaufwand
 - Stabil zum Vorjahr
- 5** Konzernüberschuss
 - Anstieg getrieben durch gute operative Performance sowie Veräußerungs- und Bewertungsergebnis

Bereinigtes Konzernergebnis / FFO

EPRA-Ergebnis/FFO im Vergleich

<i>in Mio. €</i>		2018	2017	
Nettomieteträge	1	18,1	15,9	1 Nettovermietungsergebnis - Steigerung durch geringe Instandhaltungsaufwendungen als im Vorjahr
Allgemeine Verwaltungskosten/Sonstige	2	-2,5	-2,7	2 SbE+SbA, Verwaltungskosten - Korrektur um ca. 0,9 Mio. € für Einmaleffekte Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot von Apollo sowie dem Vorstandswechsel Anfang 2018
Betriebsergebnis		15,6	13,2	
Nettozinsaufwand	3	-2,6	-2,7	3 Nettozinsaufwand - Stabiler Zinsaufwand
Ergebnis vor Minderheitsgesellschaftern		13,0	10,5	4 Bereinigtes Konzernergebnis / FFO - Bewertungsergebnis wird für FFO-Zwecke wieder herausgerechnet
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter		-4,8	-3,7	
Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA Ergebnis/FFO)	4	8,1	6,8	
FFO je Aktie in € (unverw./verw.) *		0,58	0,48	

* Durchschnittlich in Umlauf: 14.029.013 Stck. unverw./verw.

Konzernbilanz - Aktiva

Bilanzsumme +5,1%

<i>in Mio. €</i>	2018	2017
Finanzimmobilien	1 314,2	290,9
Sonstige Ford./Vermögenswerte	0,0	0,0
Sonstige	0,1	0,1
Langfristige Vermögenswerte	314,2	291,0
Forderungen	3,6	4,4
Liquide Mittel	2 18,0	24,2
Kurzfristige Vermögenswerte	21,6	28,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-	-
Aktiva, gesamt	335,8	319,6

Analyse im Vorjahresvergleich

1 Unbewegliches Vermögen:

2018: 314,2 Mio. € +8,0%

2017: 290,9 Mio. €

2 Liquide Mittel:

2018: 18,0 Mio. € -25,6%

2017: 24,2 Mio. €

Konzernbilanz - Passiva

Eigenkapital + 14,6%

<i>in Mio. €</i>	2018	2017
Eigenkapital der FVI-Aktionäre	146,2	127,6
Anteile von Minderheitsgesellchaftern (Verb.)	73,1	64,2
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	92,3	111,3
Langfristige Verbindlichkeiten	165,4	175,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24,3	16,6
Passiva, gesamt	335,8	319,6

Analyse im Vorjahresvergleich

- bilanzielle Eigenkapitalquote:

2018: 43,5%

2017: 39,9%

- REIT-Eigenkapitalquote

2018: 69,8%

2017: 65,9%

- Netto Loan-to-Value

2018: 30,2%

2017: 33,3%

Net Asset Value (NAV)

Bilanzieller NAV

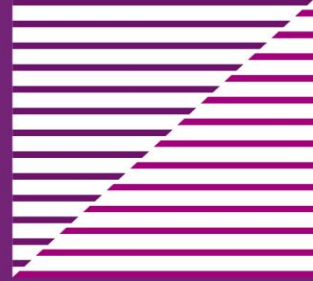
<i>in Tausend €</i>		2018	2017
Marktwerte Immobilien (inkl. zur Veräußerung gehaltene)	1	314.160	290.911
Sonstige Aktive abzgl. Sonstige Passiva		19.741	24.496
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		-73.085	-64.153
Finanzverbindlichkeiten	2	-112.879	-121.095
Sonstige Verbindlichkeiten		-1.779	-2.609
Net Asset Value	3	146.158	127.550
Net Asset Value je Aktie* (in €)		10,42	9,09

* Durchschnittlich in Umlauf: 14.029.013 Stck. unverw./verw.

Analyse im Vorjahresvergleich

- 1** Marktwerte der Immobilien
 - Steigerung um 8,0 % durch wertsteigernde Investitionen und Marktumfeld
- 2** Finanzverbindlichkeiten
 - Rückgang um 6,8% im Wesentlichen durch Regeltilgungen
- 3** Net Asset Value
 - Dieser NAV entspricht dem EPRA-NAV, da keine derivativen Finanzinstrumente genutzt werden

Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019



fair value
REIT

Finanzkennzahlen 2018

Einzelabschluss nach HGB

Fair Value REIT-AG - G&V

<i>in Mio. €</i>		2018	2017
Umsatzerlöse		6,2	6,4
Nettovermietungsergebnis	1	2,9	2,8
Allgemeine Verwaltungskosten	2	-2,4	-1,8
Saldo sonst. Erträge/Aufwendungen		0,5	0,0
Betriebsergebnis		1,1	1,0
Erträge aus Beteiligungen/Zuschreibungen	3	1,4	4,4
Abschreibungen Finanzanlagen		0	0
Nettozinsaufwand	4	-0,2	-0,2
Jahresüberschuss	5	2,3	5,2
Gewinnvortrag	6	1,0	0,6
Entnahme aus der Kapitalrücklage		0	0
Bilanzgewinn		3,4	5,8

Analyse im Vorjahresvergleich

- 1** Nettovermietungsergebnis +4%
Senkung des Aufwendungen kompensiert veräußerungsbedingten Erlösrückgang
- 2** Allgemeine Verwaltungskosten +33%
Sondereffekte Übernahmeangebot Apollo und Vorstandsvergütungen/Abfindungen
- 3** Erträge aus Beteiligungen -68%
Entfall von Sondereffekten durch Objektverkäufe im Vorjahr
- 4** Nettozinsaufwand
Stabile Finanzierungssituation
- 5** Dividende
0,15 €/Aktie entspricht ca. 90% des HGB-Jahresüberschusses
- 6** Gewinnvortrag
Gewinnvortrag aus 2016 und 2017

Fair Value REIT-AG - Bilanz

Aktiva

<i>in Mio. €</i>	2018	2017
Sachanlagen	55,8	57,8
Finanzanlagen	33,8	33,0
Anlagevermögen	89,6	90,8
Forderungen a. Lieferung und Leistung	3,6	4,4
Forderungen gegen verb. Unternehmen	¹ 7,7	4,3
Liquide Mittel	7,0	13,3
Umlaufvermögen	21,6	28,6
Aktiva, gesamt	105,0	109,0

¹ Ford. Gegen verb. Unternehmen:
 2018: 7,7 Mio. € +80,0%
 2017: 4,3 Mio. €

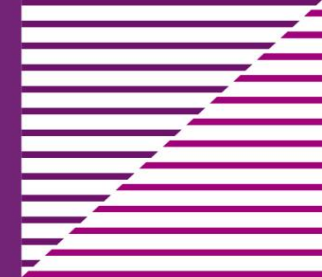
Passiva

<i>in Mio. €</i>	2018	2017
Eigenkapital der FVI-Aktionäre	² 82,7	85,2
Rückstellungen	0,5	0,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20,6	22,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1,2	1,1
Passiva, gesamt	105,0	109,0

² bilanzielle Eigenkapitalquote:
 2018: 78,8%
 2017: 78,2%

Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019

Ausblick 2019



fair value
REIT

Ausblick 2019

FFO vor „Minderheiten“

8,4 – 9,0 Mio. €

FFO nach „Minderheiten“

5,4 – 5,8 Mio. €
0,39 € bis 0,41 €

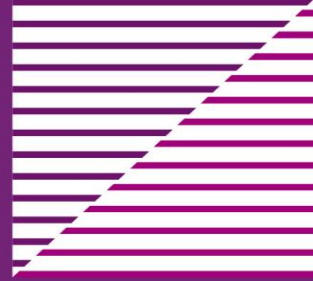
Zieldividende für 2019
(entspricht 90% des geplanten HGB-JÜ)

0,15 €/Aktie

Tagesordnungspunkte

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018
5. Wahl des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019
6. Wahlen zum Aufsichtsrat

Fair Value REIT-AG
20. Mai 2019



fair value
REIT

Vielen Dank

Hauptversammlung 20. Mai 2019

Haus der Bayerischen Wirtschaft, München

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.