

fair value
REIT

Virtuelle Hauptversammlung 2021

Frankfurt/Main, 28. April 2021

Zusammenfassung 2020

Stabile Geschäftsentwicklung trotz herausforderndem Marktumfeld

- **Mieterträge**
Aufgrund von Verkäufen leicht gesunken auf 20,0 Mio. € (Vorjahr: 21,9 Mio. €)
- **Nettomieterträge**
Praktisch stabil bei 15,9 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €)
- **Bewertungsergebnis**
- 2,2 Mio. € vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie (Vorjahr: 12,5 Mio. €)
- **Konzernüberschuss**
Gefallen auf 4,1 Mio. € oder 0,29 €/Aktie (Vorjahr: 15,1 Mio. € oder 1,08 €/Aktie)
- **Funds from Operations (FFO)**
10,9 Mio. € oder 0,77 €/Aktie vor Minderheiten (Vorjahr: 10,3 Mio. € oder 0,73 €/Aktie)
6,7 Mio. € oder 0,48 €/Aktie nach Minderheiten (Vorjahr: 7,0 Mio. € oder 0,49 €/Aktie)
- **Dividendenvorschlag**
Mit 0,27 €/Aktie vergleichbar zum Vorjahr (0,26 €/Aktie), entspricht 91,6% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der FVR AG von 4,2 Mio. €

Operative Leistungskennzahlen

Die relevanten Immobilienkennzahlen sind weiterhin solide, jedoch geprägt von dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt:

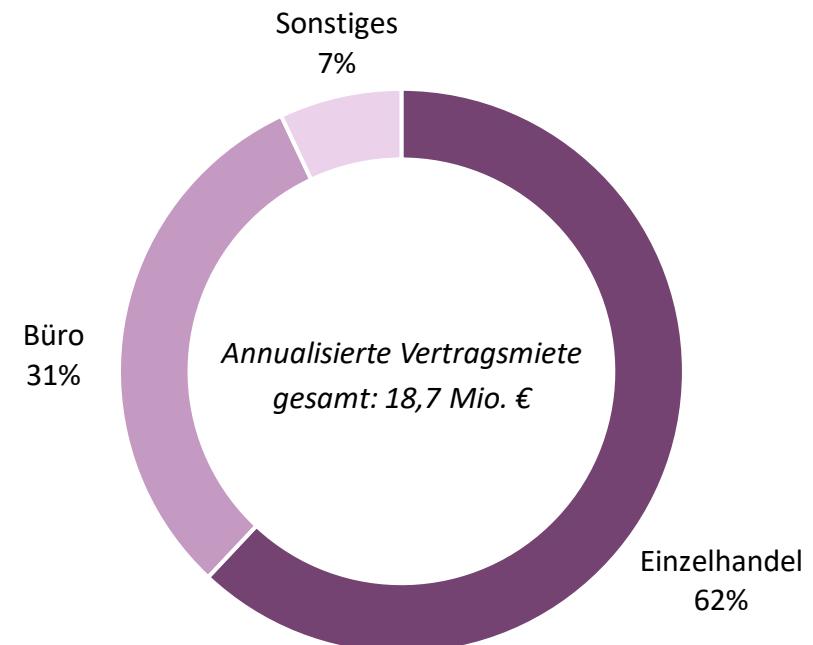
- **Marktwerte der Immobilien**
Rückgang um ca. 9% auf rd. 296 Mio. € (Vorjahr: rd. 326 Mio. €)
- **Vertrags- und Potentialmiete**
Vertragsmiete gesunken auf 18,7 Mio. € p.a. (Vorjahr: 22,1 Mio. €)
Potentialmiete ebenfalls gesunken auf 20,3 Mio. € p.a. (Vorjahr: 23,4 Mio. €)
- **EPRA-Leerstandsquote**
Leichter Anstieg auf 8,9% (Vorjahr: 8,4%)
- **Restlaufzeit der Mietverträge**
Gesteigert auf 5,1 Jahre (Vorjahr: 4,6 Jahre)
- **Fortsetzung der strategischen Portfoliobereinigung**
Verkauf von vier Immobilien zum Marktwert: Eisenhüttenstadt, Genthin, Appen und Meschede (insg. 28,8 Mio. € Marktwert und Verkaufspreis)

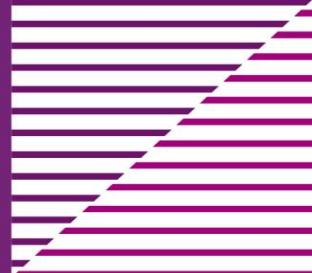
Top 10 Mieter und Assetklassen

Top 10 Mieter

Mieter	% der Vertragsmiete
Sparkasse Südholstein	9,2%
Comdirect Bank AG	6,4%
CFH Hotel Köpenick GmbH	5,5%
toom Baumarkt GmbH	5,4%
Kaufland Warenhandel	5,2%
real GmbH	5,0%
MAH Dresden Hotelbetriebsges.	4,4%
REWE Markt GmbH	4,0%
Jobcenter Chemnitz	2,7%
Contipark Intern. Parking GmbH	2,4%

Portfolio nach Nutzungsarten





Finanzkennzahlen 2020

Konzern

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Mieterträge	1 20,0	21,9	-1,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4,2	5,4	-1,2
Betriebs- und Nebenkosten	-5,9	-7,1	1,2
Sonstiger immobilienspezifischer Aufwand	2 -2,5	-4,2	1,8
Nettovermietungsergebnis	15,9	16,0	-0,1
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-2,9	-3,2	0,3
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen*	-0,7	0,1	-0,8
Saldo aus Veräußerungs- und Bewertungsergebnis	3 -3,0	12,5	-15,5
Betriebsergebnis*	9,2	25,3	-16,2
Nettozinsaufwand*	4 -1,7	-2,5	0,8
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	5 -3,4	-7,7	4,4
Konzernüberschuss	4,1	15,1	-11,0
Konzernüberschuss je Aktie in € (unverw./verw.)**	0,29	1,08	-0,79

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden

** Durchschnittliche Aktien im Umlauf: 14.110.323 Stk. unverw./verw.

Aus rechentechnischen Gründen können Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten

1 Mieterträge

- Rückgang fast ausschließlich auf Verkäufe, insbesondere des Objektes in Eisenhüttenstadt, zurückzuführen

2 Sonstiger immobilienspezifischer Aufwand

- Verbesserung durch weniger Aufwand für Instandhaltungsmaßnahmen

3 Saldo aus Veräußerungs- und Bewertungsergebnis

- Rückgang primär durch ein pandemie-bedingtes negatives Bewertungsergebnis 2020, während 2019 Bewertungsgewinne erzielt wurden

4 Nettozinsaufwand

- Diverse Um- und Refinanzierungsmaßnahmen führen zu stark gesunkenen Zinsaufwendungen

5 Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter

- Minderheitenanteil am Ergebnis geringer, da auch im Indirektbestand Bewertungsverluste anfielen

Bereinigtes Konzernergebnis / Funds from Operations (FFO)

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Nettovermietungsergebnis	15,9	16,0	-0,1
Allgemeine Verwaltungskosten und Saldo aus SbA & SbE (nach Bereinigungen)	-3,5	-3,1	-0,4
Betriebsergebnis	12,4	12,8	-0,4
Nettozinsaufwand*	1 -1,5	-2,5	1,0
FFO vor Minderheitsgesellschaftern	10,9	10,3	0,6
Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter	2 -4,1	-3,4	-0,7
FFO nach Minderheitsgesellschaftern	6,7	7,0	-0,3
FFO je Aktie in € (unverw./verw.)*	0,48	0,49	-0,01

1 Nettozinsaufwand

- Starke Verbesserung basierend auf der Rückführung von Darlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes in Eisenhüttenstadt und anderen Refinanzierungsmaßnahmen

2 Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter

- Reduzierter Zinsaufwand führt auch in den Beteiligungen zu höheren Ergebnissen und somit einem höheren Ergebnisanteil der Minderheitsgesellschafter

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden

** Durchschnittliche Aktien im Umlauf: 14.110.323 Stk. unverw./verw.

Aus rechentechnischen Gründen können Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten

Konzernbilanz – Aktiva

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 1	295,8	325,5	-29,7
Sonstiges	1,4	0,1	1,3
Langfristige Vermögenswerte	297,3	325,6	-28,3
Forderungen	4,0	4,0	0,0
Liquide Mittel	20,0	18,1	1,9
Kurzfristige Vermögenswerte	24,1	22,1	2,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien 2	0,0	0,7	-0,7
Aktiva, gesamt	321,3	348,4	-27,1

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

- Rückgang primär durch dem Verkauf von Immobilien

2 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

- Keine Immobilie zur Veräußerung gehalten zum 31.12.2020 (Vorjahr: Objekt in Genthin)

Konzernbilanz – Passiva

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Eigenkapital der FVR-Aktionäre	1 159,9	159,2	0,7
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78,9	78,7	0,2
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	2 75,9	47,1	28,8
Langfristige Verbindlichkeiten	154,7	125,8	28,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3 6,7	63,4	-56,7
Passiva, gesamt	321,3	348,4	-27,1

1 Eigenkapital der FVR-Aktionäre

- Leichte Erhöhung basierend auf Periodenergebnis
- Bilanzielle Eigenkapitalquote: 49,8% (Vj. 45,7%)
- REIT-Eigenkapitalquote: 80,7% (Vj. 73,1%)

2 Weitere langfristige Verbindlichkeiten

- Erhöhung im Rahmen von diversen strukturierten Um- und Refinanzierungsmaßnahmen

3 Kurzfristige Verbindlichkeiten

- Reduzierung durch verkaufsbedingte Tilgung sowie durch diverse Um- und Refinanzierungsmaßnahmen

-> Net-LTV: 19,8% (Vj. 27,0%)

Net Asset Value (NAV)

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Marktwert Immobilienbestand	1 295,8	325,5	-29,7
Sonstige Aktiva abzgl. sonstige Passiva	23,1	19,8	3,3
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-78,9	-78,7	-0,2
Finanzverbindlichkeiten	2 -78,6	-106,1	27,5
Sonstige Verbindlichkeiten	-1,6	-2,1	0,5
Net Asset Value	159,9	158,5	1,4
Net Asset Value je Aktie* (in €)	11,33	11,23	0,10

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

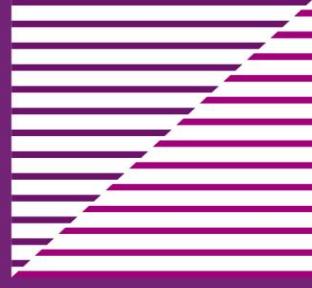
- Rückgang in Verbindung mit dem Verkauf der Objekte

2 Finanzverbindlichkeiten

- Rückgang vor allem durch verkaufsbedingte Tilgung des Darlehens für das Objekt in Eisenhüttenstadt

* Durchschnittliche Aktien im Umlauf: 14.110.323 Stk. unverw./verw.

Aus rechentechnischen Gründen können Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten



Finanzkennzahlen 2020

Einzelabschluss nach HGB

Fair Value REIT-AG – Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	6,5	5,3	1,2
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-0,8	1,1	-1,9
Nettovermietungsergebnis	1 5,6	6,4	-0,8
Allgemeine Verwaltungskosten	-1,7	-1,7	0,0
Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen	2 -1,3	-0,9	-0,4
Betriebsergebnis	2,7	3,8	-1,1
Erträge aus Beteiligungen/Zuschreibungen	3 3,4	2,0	1,4
Abschreibungen auf Sach- und Finanzanlagen	-1,9	-1,8	-0,1
Nettozinsaufwand	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	4 4,2	4,0	0,2
Gewinnvortrag	1,6	1,3	0,3
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0
Bilanzgewinn	5,8	5,3	0,5

1 Nettovermietungsergebnis

- Rückgang aufgrund abgerechneter Nebenkosten 2018 und (anteilig) 2019

2 Saldo aus sonst. betr. Erträgen und Aufwendungen

- Erhöhter Aufwand aufgrund einiger Corona- bedingten Wertminderungen von Mietforderungen

3 Erträge aus Beteiligungen/Zuschreibungen

- Erhöhung primär getrieben durch die Schluss- ausschüttungen der Fondsbeleihungen am IC 07 und am BBV 06

4 Jahresüberschuss

- Gestiegener Jahresüberschuss lässt Erhöhung des Dividendenvorschlags auf 0,27 €/Aktie zu - entspricht 91,6% der 4,2 Mio. €

Fair Value REIT-AG – Bilanz

in Mio. €	2020	2019	Veränderung
Sachanlagen	1 52,1	53,5	-1,4
Finanzanlagen	33,6	33,7	-0,1
Anlagevermögen	85,7	87,2	-1,5
Unfertige Leistungen, Forderungen aus Lieferung und Leistung und Sonstiges*	1,7	2,6	-0,9
Forderungen gegen verb. Unternehmen	2 2,0	8,3	-6,3
Liquide Mittel	5,2	5,0	0,2
Umlaufvermögen	8,9	15,8	-6,9
Aktiva, gesamt	94,7	103,1	-8,4
Eigenkapital der FVR-Aktionäre	85,1	84,6	0,5
Rückstellungen	0,3	0,3	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	6,9	7,3	-0,4
Sonstige Verbindlichkeiten (erh. Anzahlung, Verb. Lul, Verb. Verbund, Sonstige)*	3 2,3	10,8	-8,5
Passiva, gesamt	94,7	103,1	-8,4

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden

Aus rechentechnischen Gründen können Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit auftreten

1 Sachanlagen

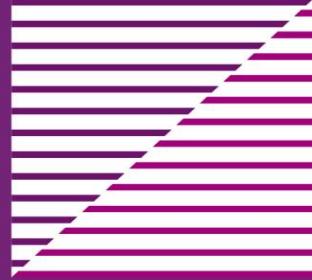
- Leichter Rückgang u. a. aufgrund der Verkäufe zweier kleinerer, direkt gehaltenen Objekte in Meschede und Appen

2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

- Rückgang durch die Tilgung eines Darlehens an ein verbundenes Unternehmen in 2020

3 Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen

- Rückgang durch die Tilgung eines Darlehens von der Muttergesellschaft DEMIRE AG



Ausblick / Prognose 2021

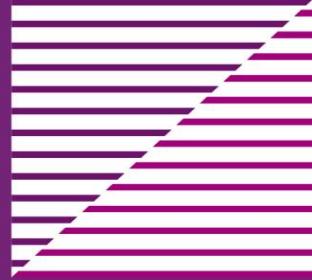
Ausblick / Prognose 2021

Mieterträge **18,0 – 19,0 Mio. €**

Operativer Überschuss / FFO I
(nach Steuern, vor Minderheiten) **9,0 – 10,0 Mio. €**

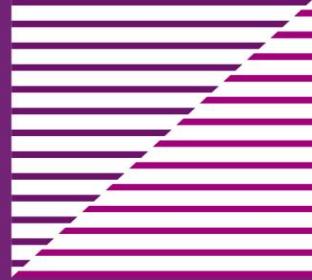
Tagesordnungspunkte

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020, des gebilligten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 und der Lageberichte für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2020 – einschließlich des erläuternden Berichts des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289a, 315a Handelsgesetzbuch (HGB) – sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020
5. Wahl des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021
6. Beschlussfassung über die Billigung des Systems der Vergütung der Vorstandsmitglieder
7. Beschlussfassung über die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder



fair value
REIT

Kurze Pause...



Vielen Dank.

Virtuelle Hauptversammlung 2021

Frankfurt/Main, 28. April 2021

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.