DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Außerordentliche Hauptversammlung – 14. September 2015

Frankfurt am Main

Agenda

1) Geschäftsentwicklung der DEMIRE
2) Übernahmeangebot an die Fair Value REIT-AG
3) Umtauschverhältnis für Aktien der Fair Value REIT-AG
4) Vorteile des Zusammenschlusses von DEMIRE und Fair Value REIT
5) Starke Unterstützung durch Fair Value REIT-Aktionäre
6) Aktionärsstruktur mit hohem Streubesitz
7) Termine zum Übernahmeangebot
8) Tagesordnungspunkte

1) Geschäftsentwicklung

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

Ende Juli 2015 Ankündigung Übernahmeangebot für Fair Value REIT AG

- Kapitalmarkt-Aktivitäten
- Unternehmens-Aktivitäten

Apr 2006
Gründung MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA

Jul 2006
Börsengang (IPO)

Jun 13
Neuer Fokus auf Gewerbeimmobilien

Namenswechsel zu DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dez 13
Begebung Wandelschuldverschreibung **EUR 11.3 Mio.**

Dez 13
Akquisition Portfolio in München für ca. **EUR 20 Mio.**

Mai 14
Akquisition Alpha Portfolio für ca. **EUR 65 Mio.**

Sept 14
Platzierung einer Unternehmensanleihe über **EUR 50 Mio.**

Nov 14
Akquisition Condor Portfolio für ca. **EUR 250 Mio.**

Apr 15
Akquisition Gutenberg Gallerie Leipzig für ca. **EUR 23 Mio.**

Akquisition Logistik-Park Leipzig für ca. **EUR 52 Mio.**

Dez 14
Akquisition Alpine Portfolio für ca. **EUR 25 Mio.**

Jun 15
Akquisition T6 Portfolio für ca. **EUR 160 Mio.**

Mai 15
Platzierung einer Unternehmensanleihe über **EUR 50 Mio.**

Jul 15
Kapitalerhöhung um 10%

Platzierung einer Wandelschuldverschreibung über **EUR 15 Mio.**

Akquisition Kurfürsten-Galerie Kassel für **ca. EUR 14 Mio.**

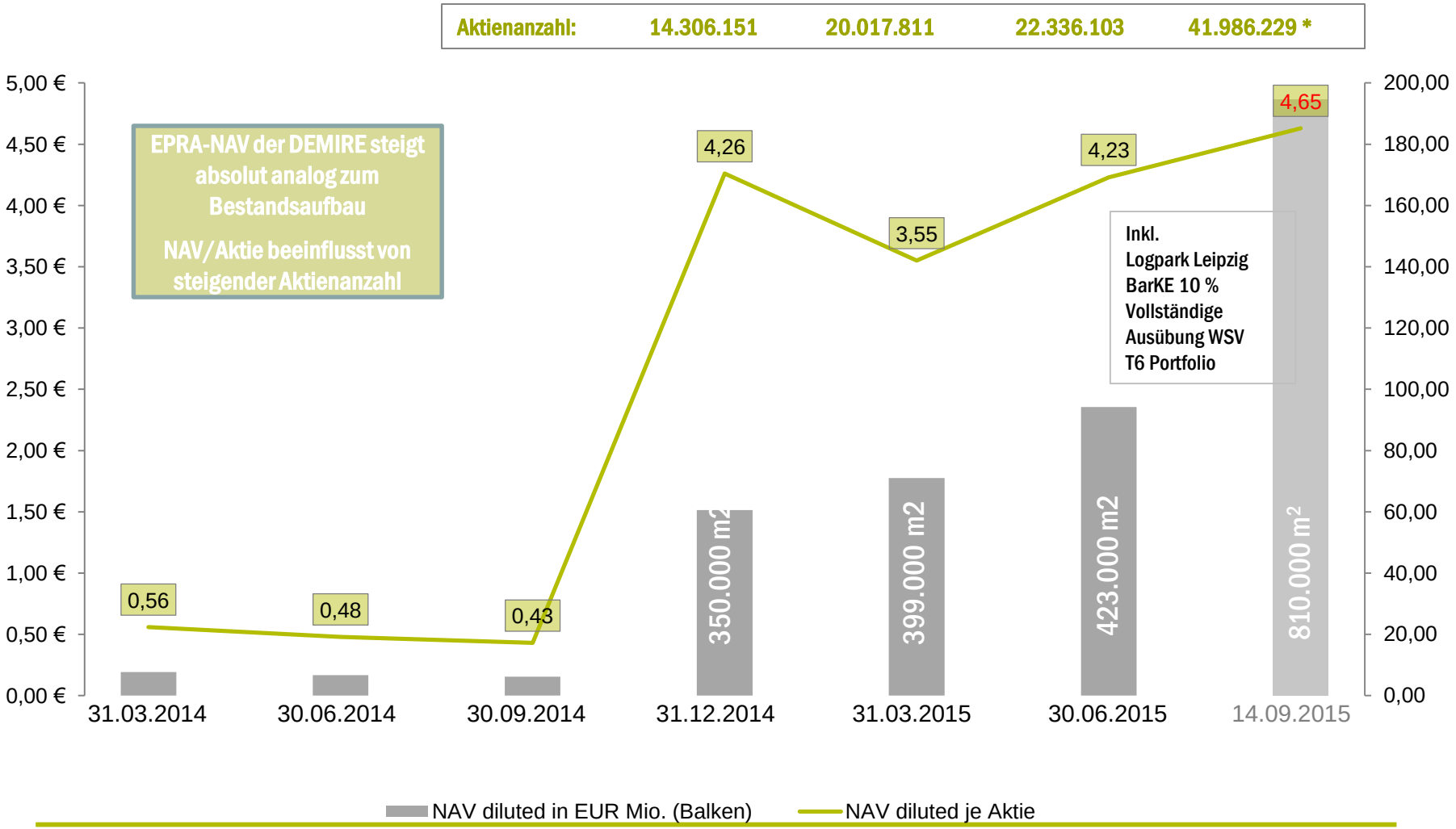
2) Übernahmeangebot an die Fair Value REIT AG

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

- 31. Juli 2015: Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines öffentlichen Übernahmeangebotes an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG
- Umtauschangebot: je 2 DEMIRE Aktien für 1 Fair Value Aktie
- Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots würde ein Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde Marktwert entstehen.
- Das Übernahmeangebot der DEMIRE steht unter anderem unter der Bedingung einer Mindestannahmequote von 50,1 % der ausstehenden Fair Value-Aktionäre

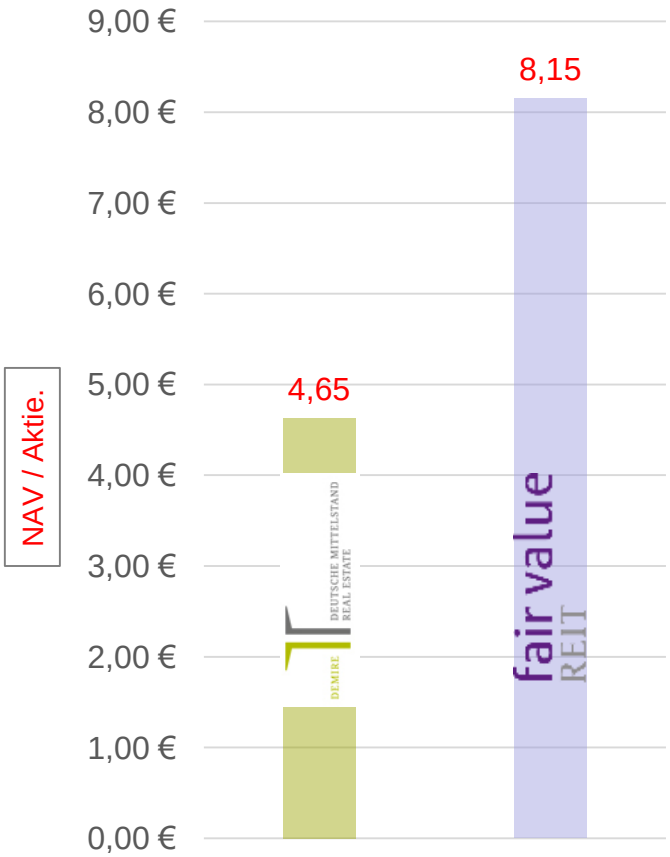
3) Umtauschverhältnis für Aktien der Fair Value REIT

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE



*fortgeschriebene Aktienanzahl inkl. vollständige Ausübung aller WSV, Stock Options LogPark

3) Umtauschverhältnis für Aktien der Fair Value REIT



Umtauschverhältnis

Angebot: 2 DEMIRE-Aktien für 1 Fair Value REIT-Aktie

	DEMIRE	Fair Value REIT	Verhältnis	**Prämie**
NAV / Aktie	4,65	8,15	1,753	**14,07 %**

(Aktualisierte Berechnung zum 14.09.2015)

Gründe für die Prämie

1. Aus aktueller Bewertung des Fair Value REIT-Portfolio erwarten wir Wertsteigerungspotenziale.
2. Bei Fair Value REIT weiteres Potenzial bei der NAV-Entwicklung durch Geschäftsmodell mit dem Anteilskauf an geschlossenen Fonds zumeist unter Marktwert.
3. Insourcing von Administration und Verwaltung führt zu Synergie-, Skalen- und Ergebniseffekten.
4. Bisher extern vergebene Verwaltungstätigkeiten der Fair Value REIT-Immobilien führen durch die Überführung in die vorhandenen DEMIRE Strukturen im Asset-, Property- und Facility Management zu Ergebniseffekten.

4) Sieben Gründe für den Zusammenschluss

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

1. Schaffung eines führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten mit Fokus auf deutsche Sekundärstandorte und einem gemeinsamen Bestand von EUR 1 Mrd.
2. Erfahrenes „Inhouse“ Immobilien Asset- und Portfoliomanagement ermöglicht signifikante Skaleneffekte und Portfoliooptimierungspotenzial
3. Zusammenführung zweier erfolgreicher „Immobilien-Sourcing“-Netzwerke mit nachweisbarem „Track-Record“
4. Stabiles Bestandsportfolio mit langfristigen Mieterträgen und bonitätsstarken Mietern unterstützt weitere Optimierung von Finanzierungskosten
5. Stärkung der Bilanzstruktur mit einem LTV-Ziel von 50-60%
6. Erhöhte Visibilität am Kapitalmarkt und verbesserter Zugang zu Finanzierungsquellen
7. Implementierung von „Prime Standard”-adäquaten Corporate Governance Strukturen in der kombinierten Gesellschaft

» Starkes Wertschöpfungs-potenzial für Aktien- und Anleiheinvestoren beider Unternehmen

» Aufbau kritischer Masse in deutschen Sekundärstandorten

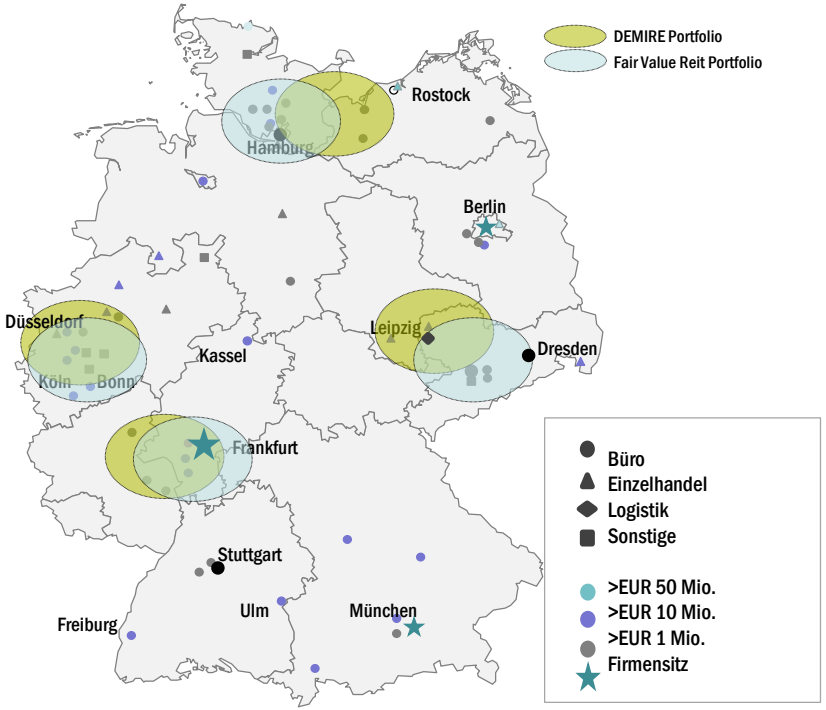
» Management beabsichtigt in „Prime Standard” aufzusteigen

4.1) Führender Gewerbeimmobilien-Spezialist

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ EUR 1,0 Milliarde Portfolio in Sekundärstandorten in Deutschland

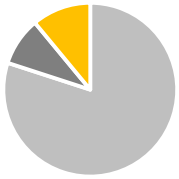
Signifikante Überschneidung der bestehenden Portfolien



"Multi-tenant" Gewerbeimmobilien im Wesentlichen bestehend aus Büro und Einzelhandel

DEMIRE

GAV EUR 729 Mio.



- Büro (80%)
- Einzelhandel (9%)
- Logistik (11%)

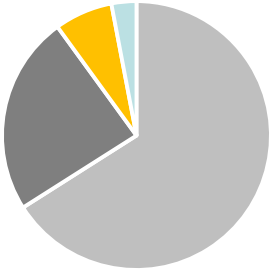
Fair Value REIT

GAV EUR 349 Mio.

- Büro (33%)
- Einzelhandel (57%)
- Sonstiges (10%)

Kombiniert

GAV EUR 1.079 Mio.



- Büro (66%)
- Einzelhandel (24%)
- Logistik (7%)
- Sonstiges (3%)

Quelle: Basierend auf Halbjahresberichte Demire und FVR, Unternehmenspräsentationen und/oder Pressemitteilungen; Demire Firmendaten; angepasst an Kapitalerhöhungen und Akquisitionen / GAV: Gross Asset Value – Brutto-Vermögenswert

4.2) Signifikante Skaleneffekte/Optimierungspotenzial

➢ Integriertes Asset- und Portfolio Management

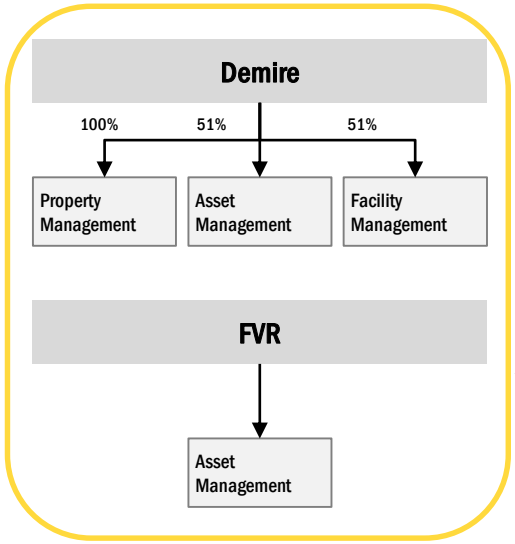
Mieterhöhungspotenzial und Leerstandsreduktion versprechen substanzielles Aufwärtspotenzial

EUR Mio.	Aug. 2015	Q2 2015 annualisiert	Kombiniert[1]
GAV	729	349	1.078
Ist-Miete	**52,2**	**22,1**	**74,3**
GRI Rendite (%)	7,5%	8,3%	7,8%
Leerstand (%)	13,7%	8,2%	12,0%
Soll-Miete	**60,5**	**24,1**	**84,6**

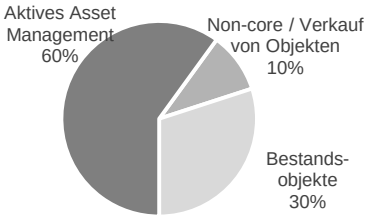
Illustration von starkem Mieterholungspotenzial durch Leerstandsreduktion

Substanzielles Wertschöpfungspotenzial durch Leerstandsreduktion/ Mieterhöhung durch aktives Portfoliomanagement

Integriertes Asset Management zur Hebung der Potenziale im bestehenden Portfolio



- Nutzung des hohen internen Know-hows zur Portfoliooptimierung
- Voll integrierte Asset Management Plattform
- Beste Voraussetzungen für die Umssetzung der Entschuldungsziele



Integration des Asset Managements um weiteres Portfoliopotenzial des kombinierten Unternehmens zu heben

Erschließung der Portfoliopotenziale durch aktives, internalisertes Management

Anmerkungen:
1) Basierend auf Halbjahresberichte DEMIRE und FVR, Unternehmenspräsentation und/oder Pressemitteilungen; Demire Firmendaten; angepasst an Kapitalerhöhungen und Akquisitionen

4.3) Erfolgreiche Immobilien-Sourcing Netzwerke I

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ Starker nachweisbarer Akquisitions- und Integrations-Trackrecord

Zahlreiche Aquisitionsmöglichkeiten von einer breiten Verkäuferbasis

Einzigartige Akquisitionsmöglichkeiten...

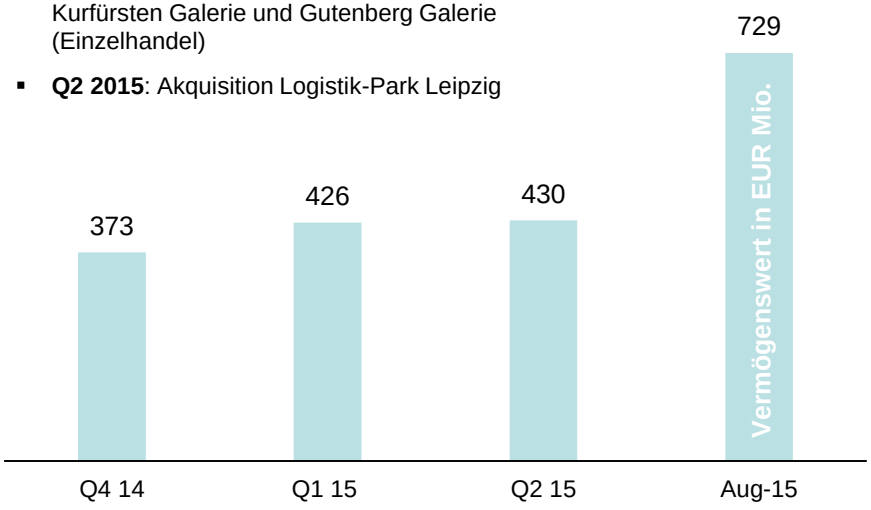
- Spezielle Situationen (Insolvenz, etc.)
- Non-core Verkäufe
- Stressed / distressed Verkäufe
- Unterbewertete Objekte

...von einer Breite von Marktteilnehmern

- REITs / Immobilienfonds
- Finanzinstitutionen
- Institutionelle Investoren
- Firmen

Fähigkeit von DEMIRE durch weitere Akquisitionen und Portfoliooptimierungen

- Eintragung Akquisition T6 Portfolio (Büros) *im Juli 2015*
- **Noch nicht abgeschlossen**: Akquisition Kurfürsten Galerie und Gutenberg Galerie (Einzelhandel)
- **Q2 2015**: Akquisition Logistik-Park Leipzig



Starkes „Sourcing-Netzwerk“ verschafft Zugang zu weiteren attraktiv bewerteten Investmentmöglichkeiten

Source: Quelle: Basierend auf Demire Firmendaten; angepasst an Kapitalerhöhungen und Akquisitionen

4.3) Erfolgreiche Immobilien-Sourcing Netzwerke II

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

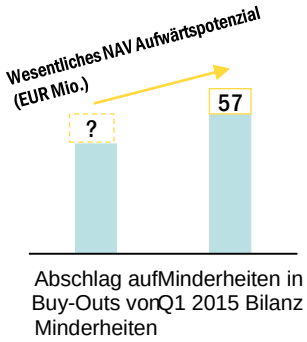
FVR Geschäftsmodell basiert auf spezialisierter „Sourcing-Strategie“

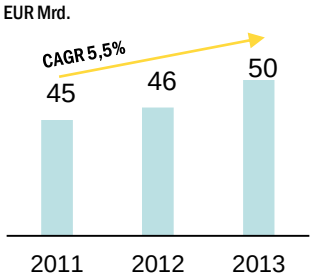
- Investition in Minderheitsanteile unter NAV
- Aktives Management der investierten Fonds
- Stufenweise Steigerung der Position in investierten Fonds
- Liquidierung des Fonds und Buy-Out oder Verkauf der Objekte

Potenzial zur Erweiterung des FVR Geschäftsmodells nach Abschluss der Transaktion

FVR Wachstumspotenzial durch etablierte Investitionsplattform für geschlossene Fonds

- NAV-Wachstumspotenzial durch Rückkauf von Minderheiten
- Wachstumspotenzial aus großem Markt für geschlossene Fonds
- Investitionen in Fonds und Objektankäufe aus Fonds





- Direkter Ankauf eines Objektes in Köln in Q1 2015
- Ankauf eines Objektes in Dresden in Q2 2015
- Ankauf eines 54% Anteils am BBV08 Fonds mit 26% Wertsteigerung im Vergleich zum Kaufpreis in Q2 2015

Möglichkeit weiterer Ankäufe unter NAV durch Kombination mit Demire in einem EUR 50 Mrd.-Markt

Source: Basierend auf öffentliche Informationen der FVR

4.4) Defensives Gewerbeimmobilienportfolio

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

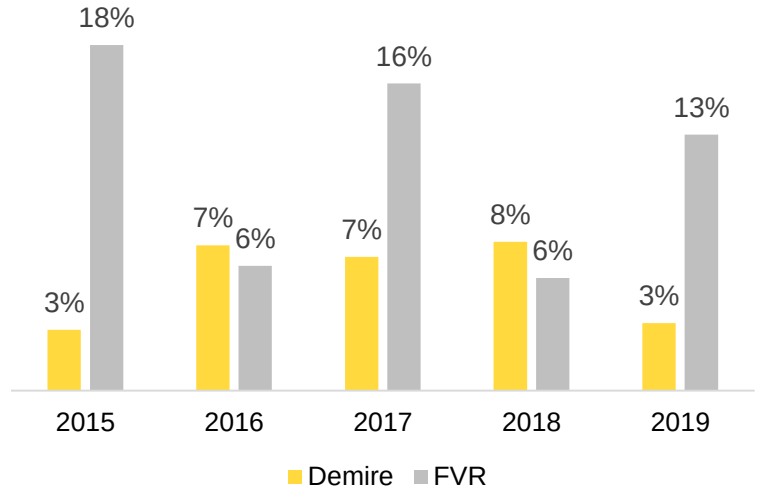
» Bonitätsstarke Mieter mit langfristigen Mietverträgen

Breite Basis an bonitätsstarken Mietern mit langfristigen Mietverträgen

Deutsche Telekom
LIDL
Deutsche Post DHL
Deutsche Post
ZAPF
Kaufland
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
METRO GROUP
Sparkasse Südholstein
Neumünster · Pinneberg · Segeberg
COMMERZBANK
pentahotels

Ausgeglichenes Mietauslaufprofil bietet gute Neuverhandlungsmöglichkeiten

% der zur Anschlussvermietung anstehenden Vertragsmieten



Kombination zweier Gewerbeimmobilienportfolios mit bonitätsstarken Mietern - gewichtete Restlaufzeit 5,7 Jahre

4.5) Stärkung der Bilanz I

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ Weiterer Fremdkapitalabbau angestrebt

Fortsetzung des Entschuldungsprozesses nach der Transaktion

EUR Mio.	DEMIRE	fair value REIT	Kombiniert
Immobilienportfolio (IFRS)	**729**	**349**	**1.079** 1
Finanzverbindlichkeiten	531	162	692
Bargeld	14	26	40
Nettoverbindlichkeiten	517	136	652
LTV	**72%**	**42%**	**63%** 2
durchschnittliche Fremdkapitalkosten	**4,7%**	**2,7%**	**4,2%** 3

Weitere Potenziale durch optimierte Kapitalstruktur des kombinierten Unternehmens

1. Vergrößerte „Asset-Basis“ → • Anstieg des verwalteten Vermögens
2. Weitere FK Reduzierung → • Fokussierung auf Fremdkapitalreduzierung und Cash-Flow-Generierung
3. Fokus auf Optimierung der Fremdkapital-kosten → • Bilanzoptimierung und weitere Reduzierung der durchschnittlichen Kapitalkosten

Weitere FFO-Steigerungen

Wesentliche Finanzierungssynergien durch Anstieg der Portfoliogröße

Quelle: Quelle: *Basierend auf FVR Q1 Report, Unternehmenspräsentation und / oder Pressemitteilungen; Demire Firmendaten; angepasst an Kapitalerhöhungen und Akquisitionen*

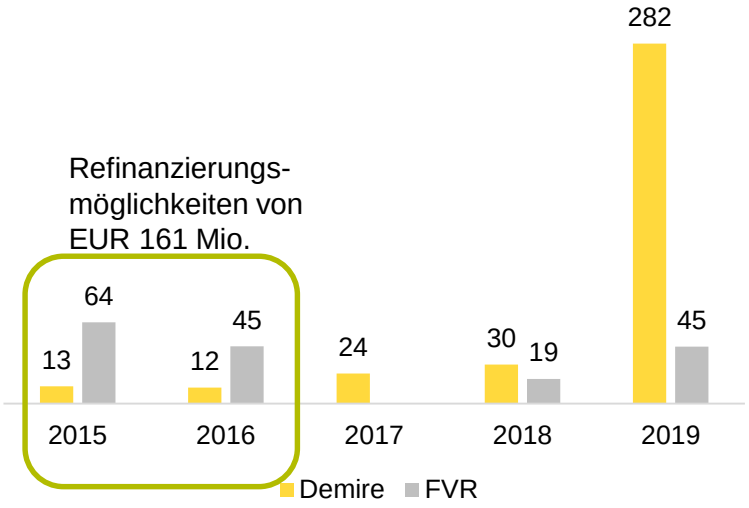
4.5) Stärkung der Bilanz II

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ Weiterer Fremdkapitalabbau erwartet

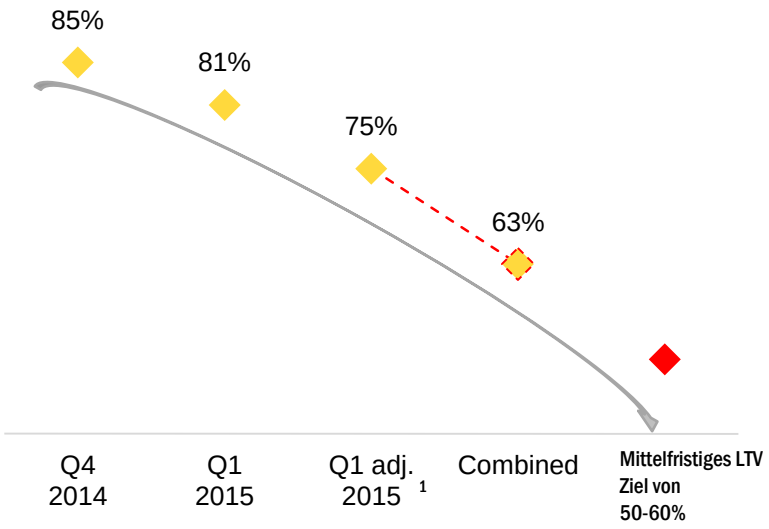
Optimierung der Fremdkapitalkosten durch anstehende Finanzierungsausläufe

Übersicht des Finanzierung-Fälligkeitsprofils (EUR Mio.)



„Track-Record“ des Managements begünstigt weitere LTV Reduzierung nach Zusammenschluss

Demire LTV Entwicklung vor / nach dem Zusammenschluss



Wesentliche Finanzierungssynergien aus künftigen Umfinanzierungen

Anmerkungen:
1) Angepasst für Ankäufe
Quelle: *Basierend auf Halbjahresberichte DEMIRE und FVR , Unternehmenspräsentation und / oder Pressemitteilungen; Demire Firmendaten; angepasst an Kapitalerhöhungen und Akquisitionen*

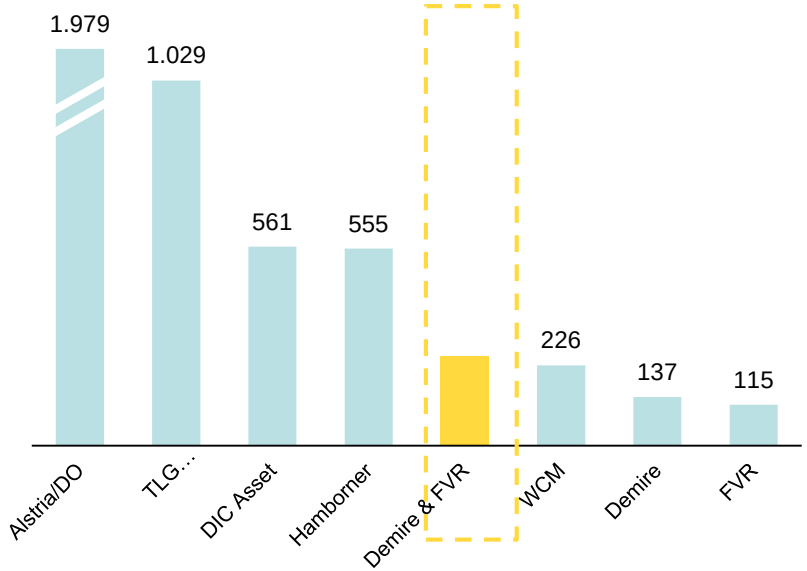
4.6) Signifikante Steigerung der Visibilität

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ Verbesserte Liquidität und Finanzierungsmöglichkeiten

Auf dem Weg zu einem der Top 5 – Unternehmen (nach Marktkapitalisierung) im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Marktkapitalisierung (EUR Mio.)



Erhöhte Liquidität	• Erhöhung von Marktkapitalisierung und Liquidität der Aktie • Besserer Zugang zu Großinvestoren auf der Eigen- und Fremdkapitalseite
Gesteigerte Visibilität	• Verbesserte „Coverage“ durch Researchanalysten • Breiteres Verständnis der Equity Story
Verbesserter Finanzierungs-zugang	• Größe stellt Zugang zu weiteren Finanzierungsform • Zugang zu alternativen Finanzierungmöglichkeiten
Erhöhte Transparenz	• Prime-Standard-Listing beabsichtigt

Erhöhte Aktienliquidität nach Zusammenschluss

Quellen: Thomson Reuters per 04. August 2015

5) Solide Strukturen in der Unternehmensführung II

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

- Hohe Management-Expertise in beiden Unternehmen

	DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE	fair value REIT
Aufsichtsrat	Prof. Dr. Hermann Anton Wagner Vorsitzender des Aufsichtsrates	Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrates
	Dr. Peter Maser Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates	Dr. Oscar Kienzle Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
	Günther Walcher Mitglied des Aufsichtsrates	Prof. Dr. Heinz Rehkugler Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	Hon. Prof. Andreas Steyer Vorstandsvorsitzender	Frank Schaich Vorstandsvorsitzender
	Markus Drews COO	

6) Starke Unterstützung durch FVR-Aktionäre

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

» 23,21% Irrevocable undertaking von Ankeraktionären

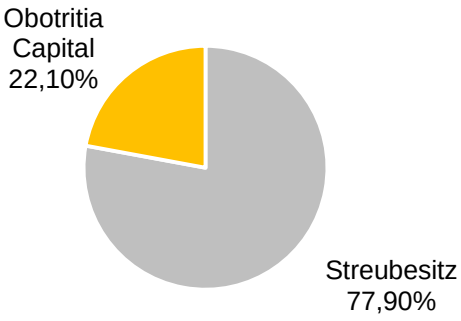
Starke Unterstützung bestehender Aktionäre

» **Frühzeitige Unterstützung von wesentlichen Aktionären der VFR**

» **Obotritia Capital und Kienzle Vermoegensverwaltung unterstützen die Transaktion**

- Obotritia Capital unter der Leitung von Rolf Elgeti (Aufsichtsratsvorsitzender der FVR)
- Kienzle Vermoegensverwaltung unter der Leitung von Dr. Oscar Kienzle (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der FVR)

FVR Aktionärsstruktur[1]



Zentrale Bedingungen des Irrevocable Undertaking

» Andienung der Aktien auch falls die 50,1% Angebotsschwelle nicht erreicht wird

» Bei einer Annahmequote von mehr als 94,9% der Aktien werden keine weiteren Aktien angedient (Vermeidung der Grunderwerbssteuer)

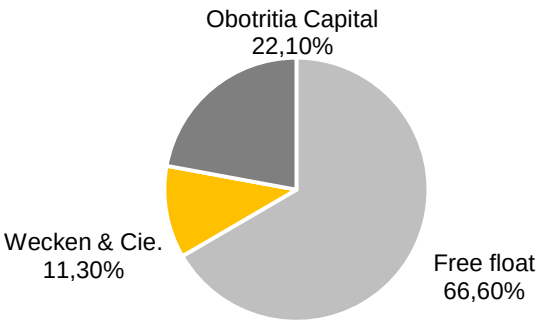
Ankeraktionäre, verantwortlich für ca. 23,21% des Aktienkapitals unterstützen dieTransaktion unwiderruflich

7) Aktionärsstruktur mit hohem Streubesitz

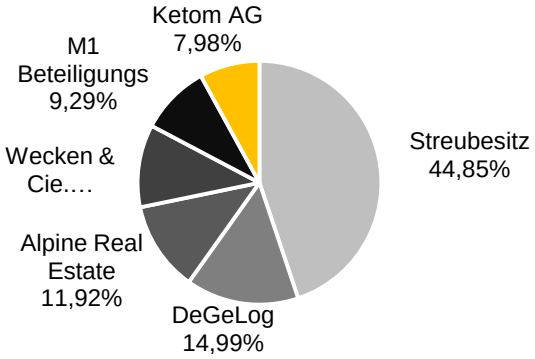
DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

➢ Keine wesentlichen dominierenden Mehrheitsaktionäre

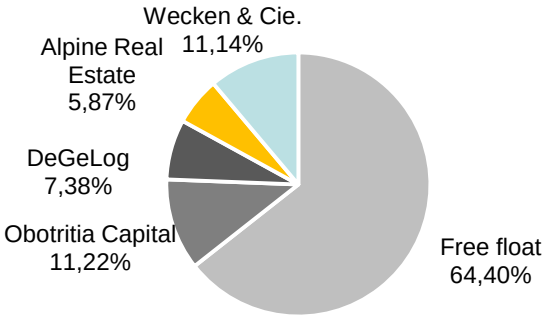
FVR Aktionärs-struktur



Demire Aktionärs-struktur



Kombinierte Aktionärs-struktur[1]



Anstieg Streubesitz	• Kombinierte Gesellschaft mit erhöhtem „*Free Float*“ mit der Folge erhöhter Liquidität der Aktie
Verbreiterte Aktionärs-struktur	• Kein dominierender Mehrheitsaktionär
Langfristiger Investment-horizont	• Angesichts Wertschöpfungspotenzial der Transaktion bereits positive Resonanz durch Großaktionäre beider Unternehmen

Anmerkungen:
1) Streubesitz gemäß Defintion der Frankfurter Wertpapierbörse (< 5%)
Quelle: Basierend auf Demire Unternehmensdaten und öffentlichen Informationen der FVR

8) Termine zum Übernahmeangebot

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

Voraussichtlicher Fahrplan zum Zusammenschluss mit Fair Value REIT im Jahr 2015:

➢ 14. September	Außerordentliche Hauptversammlung von DEMIRE zur Genehmigung der für den Zusammenschluss notwendigen Kapitalerhöhung
➢ 08.-15. Oktober	Veröffentlichung des Übernahmeangebots
➢ bis 16. November	Annahmefrist
➢ 12. November bis 4. Dezember	Weitere Annahmefrist
➢ 16. Dezember	Lieferung der Neuen Aktien

9) Tagesordnungspunkte

TOP 1 Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Sacheinlagen unter Ausschluss von gesetzlichen Bezugsrechten der Aktionäre und entsprechende Ermächtigung zur Anpassung der Satzung

TOP 2 Beschlussfassung über die Schaffung eines Genehmigten Kapitals III/2015 mit Bezugsrechtsausschluss sowie entsprechende Änderung der Satzung

>> Wir bitten Sie um Zustimmung zu den heutigen Tagesordnungspunkten <<