



**Immovaria Real Estate AG**

**Börse München - Fachkonferenz Immobilien am 18.06.2020**

# Agenda

2

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

# Unternehmensportrait

3

- Unternehmensgründung in 2006 als SP Asset Management AG; seit 09.2012 mit neuem Geschäftsmodell als Immovaria Real Estate AG; seit 12.2013 Einbeziehung in den m:access der Börse München
- Kerngeschäft sind Erwerb und Verwaltung von Gewerbe- oder Mischimmobilien, sowohl zur dauerhaften Bestandshaltung, als auch zum profitablen Weiterverkauf
- Ideales Transaktionsvolumen liegt zwischen 1 Mio. EUR – 10 Mio. EUR, da dieses Marktsegment für institutionelle Investoren i.d.R. zu klein und für Privatanleger zu groß ist
- Fokus auf Immobilien mit Entwicklungspotential im gesamtdeutschen Raum => der günstige Erwerb sichert attraktive Renditen bei Bewirtschaftung und Weiterverkauf
- Netzwerk an Insolvenzverwaltern, Banken, Maklern und Immobilieninvestoren ermöglicht stetigen „Deal-Flow“; ein eingespieltes Team sorgt intern für einen zügigen Due-Diligence-Prozess und schnelle Entscheidungen

# Allgemeines zur aktuellen Lage am Immobilienmarkt

4

- Die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt vor Ausbruch der Pandemie war gekennzeichnet durch erhebliche Preissteigerung und damit einhergehende Renditekompression, insbesondere an den Top-Standorten
- Von führenden Immobilienexperten wird erwartet, dass sich der Immobilienmarkt nach einem corona-bedingten Zwischentief in Q2/2020 in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar erholen wird
- Die weltweit eingeleiteten Lockerungsmaßnahmen der Behörden dürften im Zusammenspiel mit der lockeren Geldpolitik der Notenbanken der globalen Konjunktur Antrieb geben, was sich auch positiv auf die deutsche Konjunktur und damit den Immobilienmarkt auswirken sollte
- Es werden jedoch einige Tendenzen gesehen, die den Markt langfristig beeinflussen könnten: (1) verstärkter Trend zum Online-Shopping; (2) verstärkter Trend zum Home-Office und damit einhergehender Rückgang im Bereich Büro-Immobilien; (3) damit verbundener Umzug der Menschen weg von den großen Metropolen hin zu mittelgroßen Städten bzw. Vorstädten

→ **Vor diesem Hintergrund sieht sich die ImmoVaria Real Estate AG mit ihrem Bestand an Wohnimmobilien sowie Nicht-Retail Gewerbeeinheiten gut gerüstet, den Zeitraum nach der Corona-Pandemie zu nutzen und ihr Portfolio entsprechend zu optimieren und auszubauen**

# Portfoliostruktur der Immovaria Real Estate AG per 31.05.2020



5

	Immovaria Real Estate AG (Muttergesellschaft)	IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG	Nürnberger Objektgesellschaft GmbH	Gesamtportfolio
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>115 m<sup>2</sup></b>	<b>9.370 m<sup>2</sup></b> (davon 4.450 m <sup>2</sup> Wohnen)	<b>2.600 m<sup>2</sup></b> (davon 900 m <sup>2</sup> Wohnen)	<b>12.200 m<sup>2</sup></b> (davon 5.350 m <sup>2</sup> Wohnen)
<b>IST Nettokaltmiete p.a. in EUR</b>	<b>11.000</b>	<b>367.000</b>	<b>234.000</b>	<b>612.000</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>1</b>	<b>143</b>
<b>Vermietungsstand in %</b>	<b>100 %</b>	<b>60 %</b>	<b>86 %</b>	<b>66 %</b>

## Flächenaufteilung nach Nutzungsart:



# Unsere Einheiten in Berlin – Friedrichshain & Prenzlauer Berg



6

	2 Gewerbeeinheiten	1 Wohneinheit
Gesamtfläche	115 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand per 05.2020	100%	100%





# Unser Immobilienportfolio in der Berliner Umgebung (Mahlow, Fürstenwalde, Glienicke)



7

**94% der Gesellschaftsanteile an der ImmoVaria  
Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG**

**Gesamtfläche**

**2.840 m<sup>2</sup>, davon 1.175 m<sup>2</sup> Wohnflächen**

**Vermietungsstand  
per 05.2020**

**95% bei Wohneinheiten  
59% bei Gewerbeeinheiten  
78% der Stellplätze**



# Unser Immobilienportfolio in Plauen (Vogtland)



8

**94% der Gesellschaftsanteile an der ImmoVaria  
Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG**

**Gesamtfläche**

**6.528 m<sup>2</sup>, davon 3.194 m<sup>2</sup> Wohnflächen**

**Vermietungsstand  
per 05.2020**

**59% bei Wohneinheiten  
49% bei Gewerbeeinheiten  
36% der Stellplätze**





# Unser Immobilienportfolio in Nürnberg – Altstadt und Nordstadt



9

**89% der Gesellschaftsanteile an einer Nürnberger Objektgesellschaft GmbH**

**Gesamtfläche**

**2.600 m<sup>2</sup>, davon 900 m<sup>2</sup> Wohnflächen<sup>1)</sup>**

**Vermietungsstand  
per 05.2020**

**100% bei Gewerbeeinheiten  
60% bei Wohneinheiten**



1) Bei den Wohneinheiten in Nürnberg handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Mehrfamilienhaus am Stadtpark, das sich gerade in der Entwicklung befindet

# Ausgewählte Portfolio-und Finanzkennzahlen

Anzahl Objekte 118	Vermietbare Fläche in qm 12.200	<b>In TEUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Marktwert Portfolio in TEUR 18.300	IST-Nettomieten p.a. in TEUR 612	Gesamtleistung*	288	3.418	443
Potential-Nettomieten p.a. in TEUR 923	IST-Nettomietrendite p.a. 5,20%	Bilanzsumme	11.884	14.450	11.485
Potential-Nettomietrendite p.a. 7,90%		Eigenkapital	11.754	14.376	11.425
		Liquide Mittel	788	9.347	193

\* Einschließlich Tochtergesellschaften, beinhaltet Erlöse aus Immobilienverkäufen

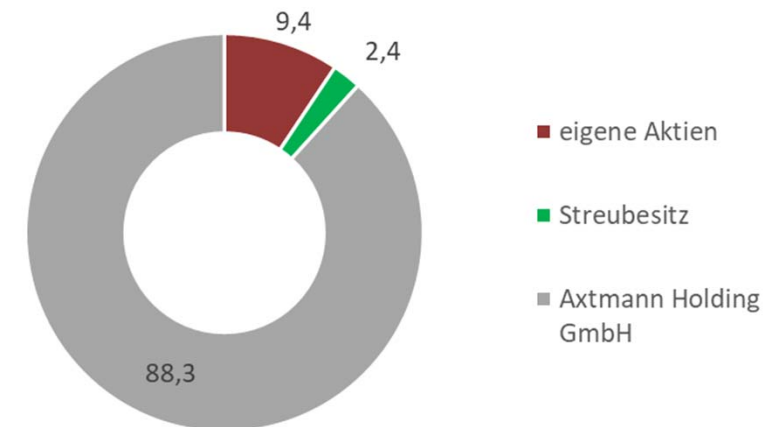
- **Das Portfolio sowie die Vermögens- und Finanzlage der Immovaria Real Estate AG bilden eine solide Basis für nachhaltige und profitable Expansion:**
  - **Aktuell befindet sich ein Gewerbepark im Großraum Nürnberg in der „Deal-Pipeline“ (per LOI durch Tochtergesellschaft): es handelt sich hierbei um ca. 7.100qm vermietbare Fläche, aufgeteilt auf sechs Einheiten; die IST-Nettomieten belaufen sich auf ca. 253 TEUR, bei Vollvermietung sind ca. 344 TEUR erzielbar; das Transaktionsvolumen beläuft sich auf ca. 3.600 TEUR, was einer „Anlaufrendite“ von ca. 7% entspricht**
  - **Durch die COVID-Pandemie kommt es zu Verzögerungen im Due-Diligence-Prozess, wir rechnen jedoch mit einem Abschluss in Q3/2020**

## Aktienkursentwicklung seit dem Listing im m:access im Dezember 2013:

18.12.2013 - 29.05.2020



## Aktionärsstruktur Stand 31.05.2020 (in %):



- WKN/ISIN: A0JK2B / DE000A0JK2B6
- Anzahl Aktien: 7.621.194 auf den Inhaber lautende Stückaktien
- Grundkapital: 7.621.194 EUR
- **Letzte Dividende: 0,35 EUR je dividendenberechtigte Aktie, beschlossen in 2019 => entspricht einer Dividendenrendite von ca. 7% bei aktuellem Aktienkurs**

- **Die gegenwärtige Aktionärsstruktur bietet erhebliches Potential für Neuinvestoren, sich an der Gesellschaft zu beteiligen**

# Zielsetzung für die Geschäftsjahre 2020/2021

12

## Operativ:

- Erfolgreiche Integration der neu-erworbenen Nürnberger Objektgesellschaft
- Optimierung des Bestandsportfolios durch schrittweise Erhöhung der Mietpreise sowie sukzessive Reduzierung des Leerstands, insbesondere in Plauen
- Erweiterung des Immobilienportfolios, um eine Diversifizierung der Mieteinnahmen und damit „Corona-Beständigkeit“ herbeizuführen
- Schrittweise Rückführung des Unternehmens in die Gewinnzone, um die Dividendenfähigkeit langfristig zu gewährleisten

## Kapitalmarkt:

- Schrittweise Erhöhung des Streubesitzes, um den Aktionären eine höhere Handels-Liquidität zu gewährleisten und Kursschwankungen zu minimieren
- Etablierung des Unternehmens am Kapitalmarkt als mittelständische Immobiliengesellschaft mit solider Dividendenpolitik

**Igor Martinenko,**  
Vorstand

Immovaria Real Estate AG, Lerchenbühlstr. 18, D-90419 Nürnberg

Tel.: +49-911-933865-17  
Mail: [i.martinenko@ire.ag](mailto:i.martinenko@ire.ag)

[www.ire.ag](http://www.ire.ag)

Disclaimer: Diese Präsentation der Immovaria Real Estate AG enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken und Ungewissheiten unterliegen, einschließlich Aussagen im Zusammenhang mit den voraussichtlich zu erzielenden Gewinnen aus den hier beschriebenen Angeboten. Diese Präsentation kann eine Reihe von zukunftsgerichteten Aussagen und Planzahlen insbesondere über zukünftige Ereignisse, zukünftige Wertentwicklung, Pläne, Strategien, Erwartungen und Ausblicke enthalten. Die Immovaria Real Estate AG hat diese zukunftsgerichteten Aussagen auf ihre Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse und Wertentwicklung gestützt. Die aktuelle Finanzlage kann aufgrund der Ungewissheit, die Schätzungen, Vorhersagen und Prognosen innewohnt, erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen getroffenen Voraussagen abweichen, und die Wertentwicklung kann besser oder schlechter sein als erwartet. In Anbetracht dieser Ungewissheiten sollten die Leser sich nicht übermäßig auf zukunftsgerichtete Aussagen verlassen. Die in zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Schätzungen und Hypothesen werden dem Zeitpunkt ihrer Erstellung entsprechend dargestellt. Die Änderung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen bleibt dabei vorbehalten und die Immovaria Real Estate AG übernimmt keine Verpflichtung, die zukunftsgerichteten Aussagen und die damit verbundenen Schätzungen und Annahmen zu aktualisieren, sofern die geltenden Gesetze und Vorschriften dies nicht verlangen.

Disclaimer: Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt im Sinne des Deutschen Kapitalmarktrechtes noch ein prospektpflichtiges oder öffentliches Angebot dar. Es enthält keinerlei ausdrückliche und / oder implizite Garantien, Versprechen oder Zusagen seitens der Immovaria Real Estate AG oder der mit der Immovaria Real Estate AG verbundenen Unternehmen. Alle Annahmen und Berechnungen basieren auf sorgfältigen Recherchen. Trotz aller Sorgfalt kann es jedoch zu Abweichungen von den getroffenen Annahmen kommen. Für den Eintritt der Ertrags- und Liquiditätsprognosen, für zukünftige Änderungen tatsächlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder anderer Rahmenbedingungen sowie für die Richtigkeit, Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.