



Immovaria Real Estate AG

Ordentliche Hauptversammlung am 10.09.2020

Agenda

2

1

Unternehmen

2

Aktuelle Marktlage/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

5

Operative und strategische Zielsetzung

6

Testierter Jahresabschluss zum 31.12.2019

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 bis zu 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; der Markt für deutsche Wohnimmobilien an attraktiven Standorten hat sich sogar während der Pandemie sehr stabil gezeigt
- Die weltweit bereits in der ersten Jahreshälfte eingeleiteten Lockerungsmaßnahmen der Behörden dürften im Zusammenspiel mit der lockeren Geldpolitik der Notenbanken der globalen Konjunktur Antrieb geben, was sich in den Jahren ab 2021 auch positiv auf die deutsche Konjunktur und damit den Immobilienmarkt auswirken sollte; die deutsche Wirtschaft kommt im internationalen Vergleich bislang auch gut durch das Krisenjahr 2020
- 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 für eine Optimierung und Expansion des Portfolios zu nutzen**

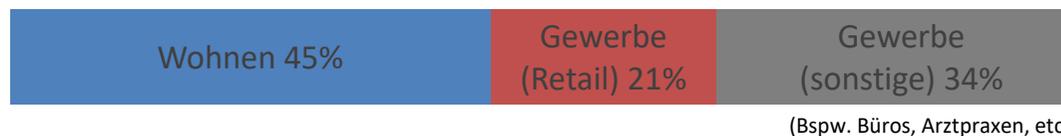
Portfoliostruktur der Immovaria Real Estate AG per 31.08.2020



5

	Immovaria Real Estate AG (Muttergesellschaft)	IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG	Axco Property Management GmbH	Gesamtportfolio
Vermietbare Fläche	115 m²	9.370 m² (davon 4.450 m ² Wohnen)	2.600 m² (davon 900 m ² Wohnen)	12.200 m² (davon 5.350 m ² Wohnen)
IST Nettokaltmiete p.a. in EUR	11.000	422.000	226.000	659.000
Stellplätze	0	142	1	143
Vermietungsstand in %	100 %	68 %	81 %	72 %

Flächenaufteilung nach Nutzungsart:



Unsere Einheiten in Berlin – Friedrichshain & Prenzlauer Berg

	2 Gewerbeeinheiten	1 Wohneinheit
Gesamtfläche	115 m ²	82 m ²
Vermietungsstand per 08.2020	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 m², davon 1.175 m² Wohnflächen

**Vermietungsstand
per 08.2020**

**95% bei Wohneinheiten
75% 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 m², davon 3.194 m² Wohnflächen

**Vermietungsstand
per 08.2020**

**59% bei Wohneinheiten
62% bei Gewerbeeinheiten
36% der Stellplätze**



Unser Immobilienportfolio in Nürnberg – Altstadt und Nordstadt



9

89% der Gesellschaftsanteile an der Axco Property Management GmbH

Gesamtfläche

2.600 m², davon 900 m² Wohnflächen¹⁾

**Vermietungsstand
per 08.2020**

**100% bei Gewerbeeinheiten
40% 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 (1/2)

Anzahl Objekte 118	Vermietbare Fläche in qm 12.200	In TEUR	2019	2018	2017
Marktwert Portfolio in TEUR 18.300	IST-Nettomieten p.a. in TEUR 659	Gesamtleistung*	288	3.418	443
Potential-Nettomieten p.a. in TEUR 923	IST-Nettomietrendite p.a. 5,30%	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**

Ausgewählte Portfolio-und Finanzkennzahlen (2/2)

- **Aktuell befindet sich ein Gewerbepark im Großraum Nürnberg in der Ankaufsprüfung: ca. 7.100qm vermietbare Fläche, aufgeteilt auf sechs Einheiten; die IST-Nettomieten belaufen sich auf ca. 253 TEUR p.a., bei Vollvermietung sind ca. 344 TEUR p.a. erzielbar; das Transaktionsvolumen beläuft sich auf ca. 3.600 TEUR, was einer „Anlaufrendite“ von ca. 7% entspricht**
 - **Es kam zu corona-bedingten Verzögerungen im Due-Diligence-Prozess, wir rechnen jedoch mit einem Abschluss in Q4/2020**

- **In der Ankaufsprüfung befindet sich weiterhin eine vollsanierte Wohnimmobilie im Landkreis Leipzig: ca. 3.400qm vermietbare Fläche; bei Vollvermietung ca. 230 TEUR Nettomiete p.a. erzielbar; Rendite ca. 7% p.a.; bei positivem Verlauf des Due-Diligence-Prozesses ist ein Abschluss in Q4/2020 denkbar**

- **Neuvermietung in Plauen: es wurde zum 01.10.2020 eine ca. 440qm große Gewerbefläche für 3 Jahre fest vermietet; die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Festmietzeit beträgt ca. 5,75 €/qm, was für den Standort als durchaus solide angesehen werden kann**

Informationen zur Aktie

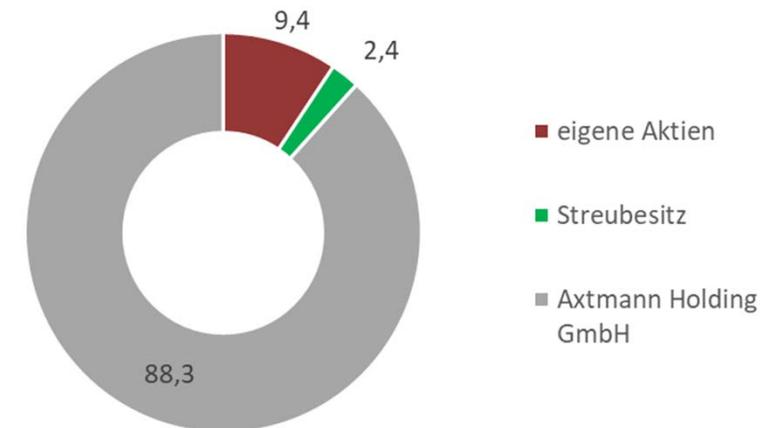
Aktienkursentwicklung seit dem Listing im m:access im Dezember 2013:

18.12.2013 - 01.09.2020



- 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. 7,5% bei aktuellem Aktienkurs**

Aktionärsstruktur Stand 31.08.2020 (in %):



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

Operative und strategische Zielsetzung

13

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 Wiederherstellung der langfristigen Dividendenfähigkeit

Kapitalmarkt:

- Schrittweise Erhöhung des Streubesitzes, um den Aktionären die Chance auf eine verbesserte Handels-Liquidität zu erhöhen und Kursschwankungen zu minimieren
- Etablierung des Unternehmens am Kapitalmarkt als mittelständische Immobiliengesellschaft mit solider Dividendenpolitik

Testierter Handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31.12.2019 (Bilanz 1/2)

Immovaria Real Estate AG, Nürnberg
Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

	31.12.2019		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	100.054,87		102.097,87
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,00		2,00
		100.056,87	102.099,87
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		4.985.771,00	4.985.771,00
		5.085.828,87	5.087.871,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.154,94	4.120,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.883.263,50		0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	114.960,90		46.449,84
		5.998.224,40	46.449,84
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		787.802,70	9.346.859,82
		6.790.182,04	9.397.429,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		7.669,36	1.984,11
		11.883.680,27	14.487.285,74

Testierter Handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31.12.2019 (Bilanz 2/2)

15

PASSIVSEITE	31.12.2019		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	7.621.194,00		7.621.194,00
2. eigene Anteile	<u>(715.004,00)</u>		<u>(715.004,00)</u>
		6.906.190,00	<u>6.906.190,00</u>
II. Kapitalrücklage		4.282.525,90	4.282.525,90
III. Rücklagen wegen eigener Anteile		715.004,00	715.004,00
IV. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		2.983,54	2.983,54
V. Bilanzverlust/-gewinn		<u>(152.812,26)</u>	<u>2.468.911,04</u>
		<u>11.753.891,18</u>	<u>14.375.614,48</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	11.000,00		11.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>45.386,07</u>		<u>26.306,07</u>
		<u>56.386,07</u>	<u>37.306,07</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		1,08
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.286,56		3.286,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.508,20		99,96
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.635,00		0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	47.973,26		70.977,59
- davon aus Steuern: EUR 1.482,38 (Vj.: EUR 1.482,19)			
	<u>73.403,02</u>		<u>74.365,19</u>
		<u>11.883.680,27</u>	<u>14.487.285,74</u>

Testierter Handelsrechtlicher Jahresabschluss zum 31.12.2019 (Gewinn- und Verlustrechnung)

Immovaria Real Estate AG, Nürnberg
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		14.168,97
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		181,35
3. sonstige betriebliche Erträge		3.158.227,57
		18.082,93
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen		(4.253,94)
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	(62.300,00)	(57.000,00)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(3.234,87)	0,00
		(65.534,87)
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		(2.043,00)
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		(173.395,61)
		(244.268,74)
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.569,06	2.547,78
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 40.569,06 (Vj.: EUR 0,00)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	(82,00)
		40.569,06
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00
11. Ergebnis nach Steuern		2.951.498,80
12. Sonstige Steuern		(857,12)
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss		2.950.641,68
14. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr		(481.730,64)
15. Bilanzverlust/-gewinn		2.468.911,04

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

17

Igor Martinenko,
Vorstand

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

Tel.: +49-911-933865-17
Mail: i.martinenko@ire.ag

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.