



Urheber Foto: Thomas Wolf, www.foto-tw.de

Nachhaltig Werte schaffen –
Immovaria Real Estate AG
Die Sachwertaktie



Agenda

2

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

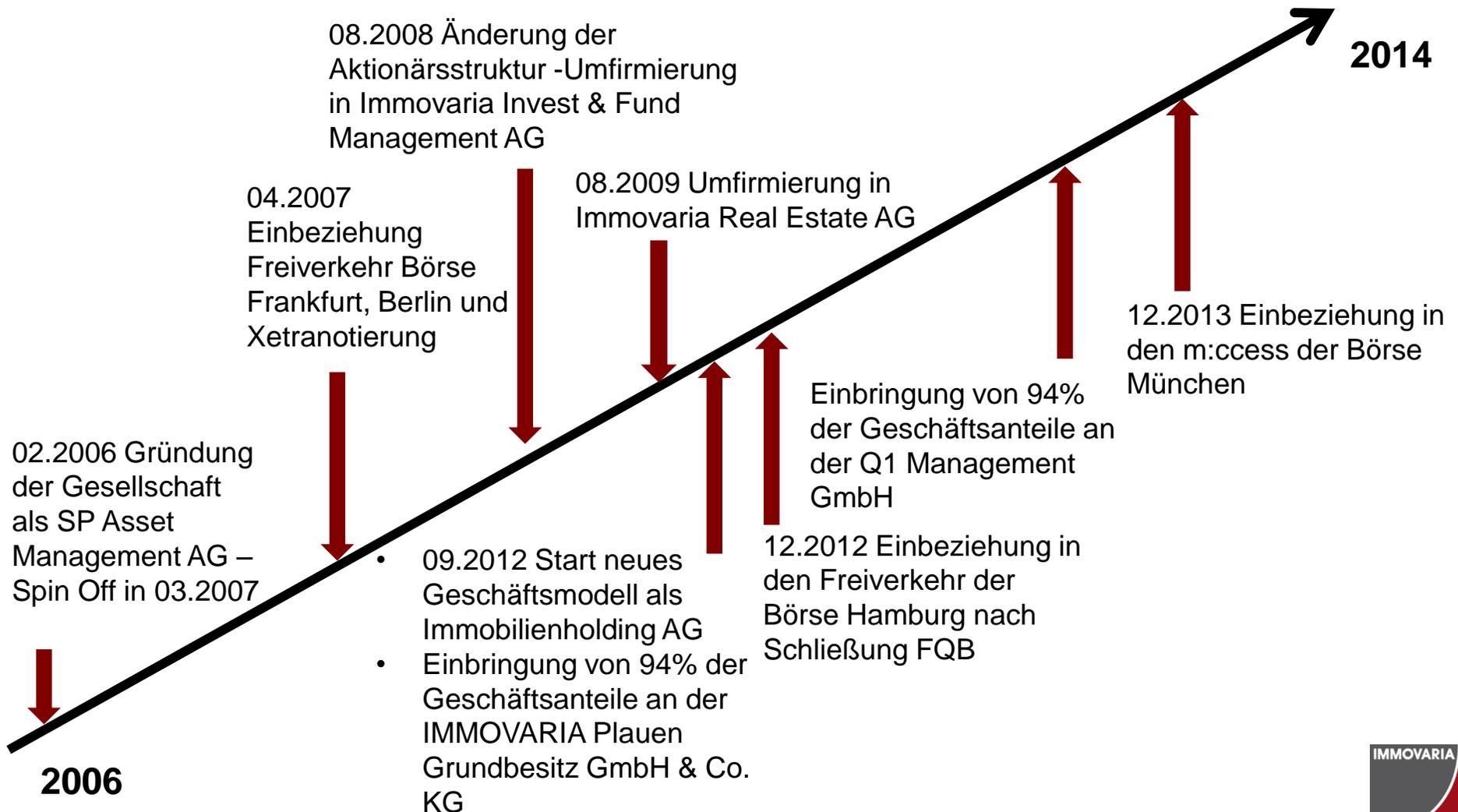
Finanzkennzahlen

4

Aktie

Unternehmensportrait (1/2)

3



Unternehmensportrait (2/2)

4

Substanzstarke, mittelständische Immobilien-Holding mit Sitz in Berlin

Umsetzung einer reinen Buy-and-Hold-Strategie

Ziel: Ein renditestarkes und lastenfreies Immobilienportfolio aufzubauen

Die Gesellschaft fokussiert sich auf den Erwerb von Insolvenzzimmobilien, sonstigen Notverkäufen im Rahmen der Buy-and-Hold-Strategie

Neuakquisitionen erfolgen ohne Aufnahme von Fremdkapital – Kaufpreiszahlung erfolgt überwiegend durch Aktien der Gesellschaft (durch eigene Aktien, Sach-KE oder genehmigtem Kapital)

Zugang zu solchen Investmentchancen durch bestehendes Netzwerk und Kontakten zu Banken und Insolvenzverwaltern

Spezialisierung auf Non-Core Investments

Investitionsentscheidungen sind nicht auf bestimmte Branchen und Märkte beschränkt

Unsere Zielinvestments

5

Unternehmensfokus: Ballungsgebiet Berlin und Umgebung. Bedingt weitere Ballungsgebiete bundesweit sofern das Objekt oder die Objektgesellschaft nach unseren Kriterien für unser Portfolio interessant ist

Fokussierung auf Gewerbeimmobilien

Lastenfreie unterbewertete Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit gewissen Leerstandsquoten, aber nur mit geringem Instandhaltungsrückstau – Stabiler Cash Flow

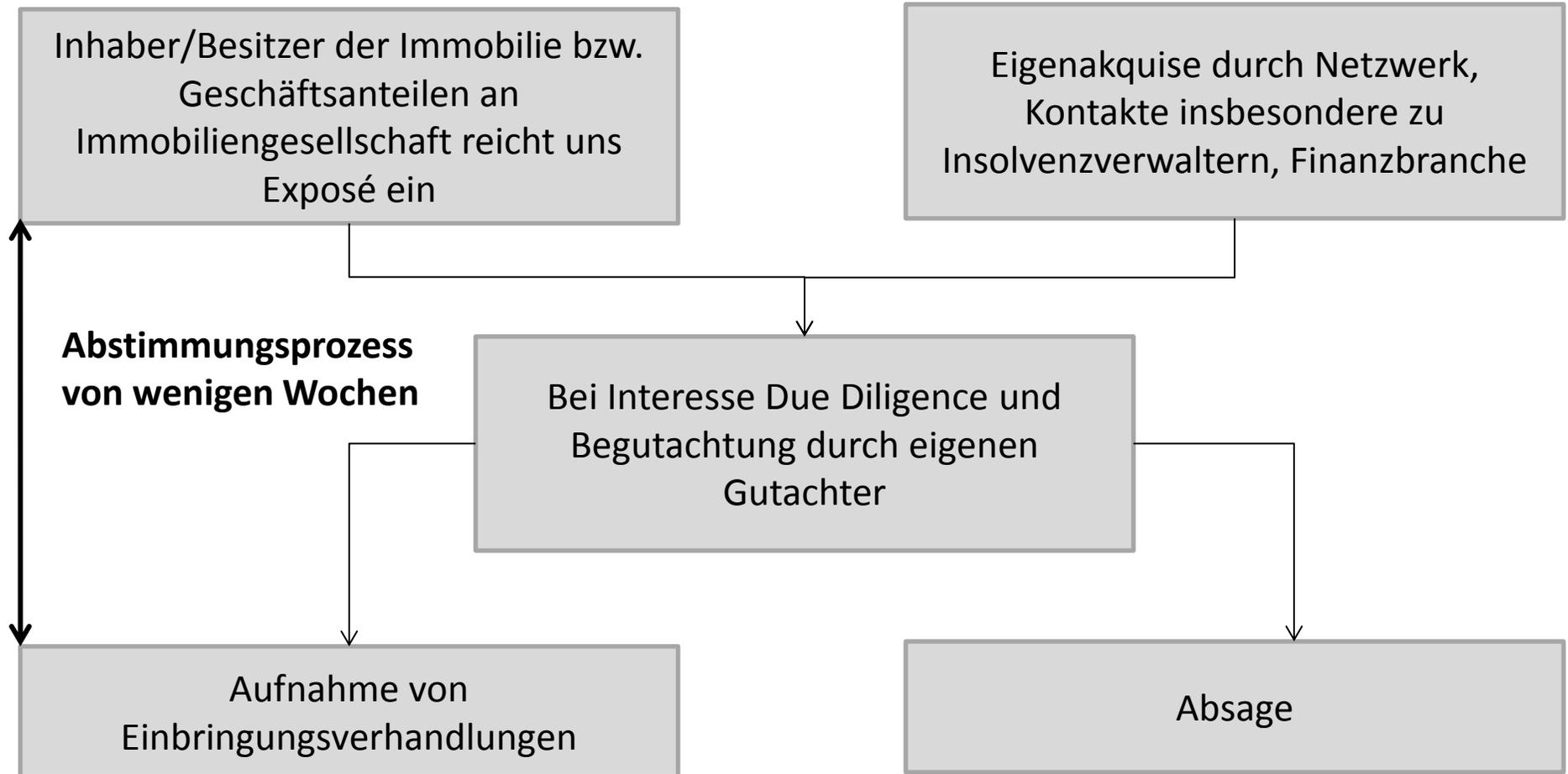
Zielinvestments sind Immobilien deutlich unter Verkehrswert, wo nach eigener Einschätzung ein attraktives Chancen-Risiko-Profil besteht

Ausgewogene Investitionen mit einem jeweiligen Volumen von bis zu 10 Mio. EUR in den Sektoren Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik

Non-Core Segment

Schlanke Prozesse ermöglichen schnelle Entscheidungswege

6



Unsere Erfolgsstrategie steht auf 3 stabilen Beinen

7

Immovaria Real Estate AG

Buy-and-Hold Strategie

- Langfristige Bestandshaltung und reine Eigenkapitalfinanzierung sichert positiven Cashflow
- Fokussierung auf bereits vorhandene Standorte ermöglichen schlanke Kostenstruktur

Inhouse -Bestandsverwaltung

- Eigener Mieter im Objekt Q1 in Berlin ermöglicht engen und permanenten Kontakt zu den Mietern am Standort Berlin
- Schneller Informationsfluss auch durch vor-Ort-Verwaltung in Plauen
- Sukzessiver Abbau der Leerstandsquoten

Finanzierungsstrategie

- Durch reine EK-Finanzierung keine (Re-)Finanzierungskosten bzw. Refinanzierungsrisiken
- Kein Zinsänderungsrisiko
- Starker Substanzwert der Immobilien(-beteiligungen)
- Hohe Flexibilität

Agenda

8

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

Die Investmentchancen im deutschen Immobilienmarkt werden europaweit am attraktivsten eingeschätzt

Score auf einer Skala von 1-5



	Existing Investments	New Investments	Development
1 Munich	3.73	3.56	3.29
2 Berlin	3.72	3.46	3.09
3 London	3.57	3.23	3.13
4 Istanbul	3.55	3.47	3.46
5 Hamburg	3.49	3.45	3.21
6 Paris	3.36	3.20	3.08
7 Zurich	3.33	3.28	3.25
8 Stockholm	3.31	3.13	2.90
9 Moscow	3.31	3.15	3.08
10 Warsaw	3.24	3.20	3.12
11 Frankfurt	3.20	3.16	2.73
12 Copenhagen	3.11	3.14	2.69
13 Vienna	3.10	3.07	2.89
14 Edinburgh	3.03	2.95	2.61
15 Lyon	2.90	2.78	2.60
16 Milan	2.75	2.55	2.16
17 Prague	2.73	2.68	2.38
18 Brussels	2.70	2.62	2.42
19 Helsinki	2.68	2.67	2.41
20 Dublin	2.66	2.88	2.30
21 Rome	2.61	2.48	2.12
22 Amsterdam	2.49	2.55	2.03
23 Barcelona	2.42	2.31	1.73
24 Madrid	2.29	2.37	1.79
25 Budapest	2.07	2.17	1.90
26 Lisbon	2.03	2.24	1.85
27 Athens	1.67	1.97	1.65

Legend: Good (Green), Fair (Orange), Poor (Red)

Quelle: PWC : Emerging Trends in Real Estate Europe survey



Durchweg positive Stimmen zu den Aussichten im deutschen Immobiliensektor

10

Seit 2009 können hohe Steigerungsraten im Immobilienpreisindex die Inflationsraten übertreffen
Quelle: bulwiengesa

Produktmangel bei Core-Immobilien führt zu Aufwertung von B-Standorten und Regionalzentren – B-Standorte werden profitieren
Quelle: bulwiengesa

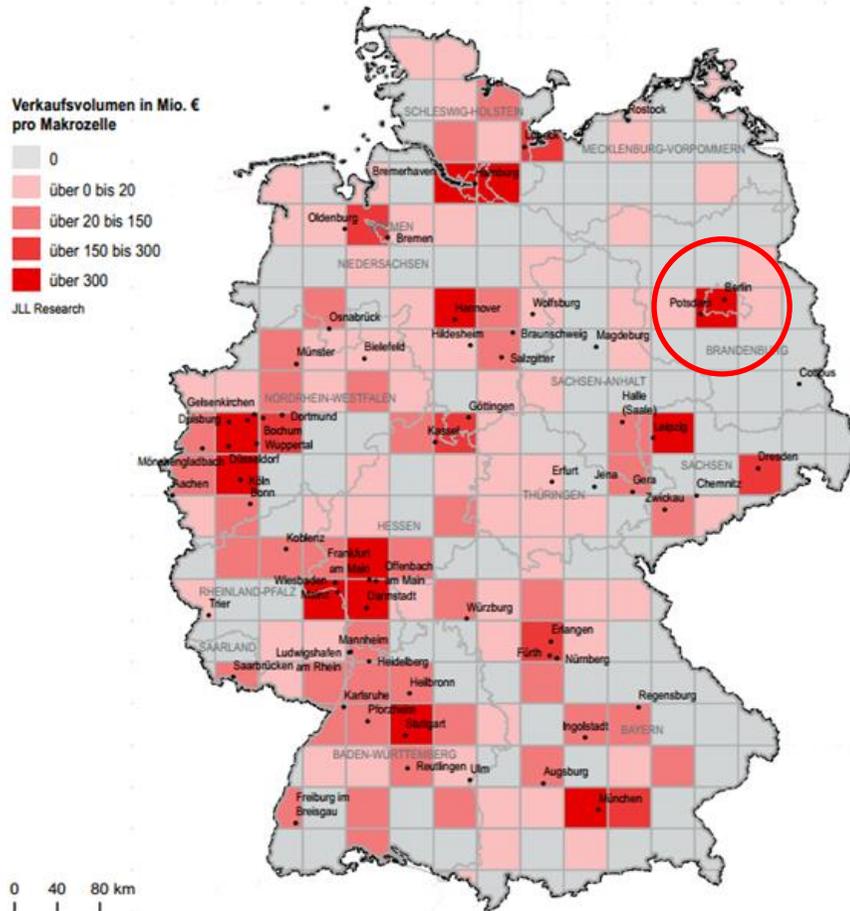


Der gefragteste Markt in Europa ist in diesem Segment derzeit Berlin. Quelle: PWC

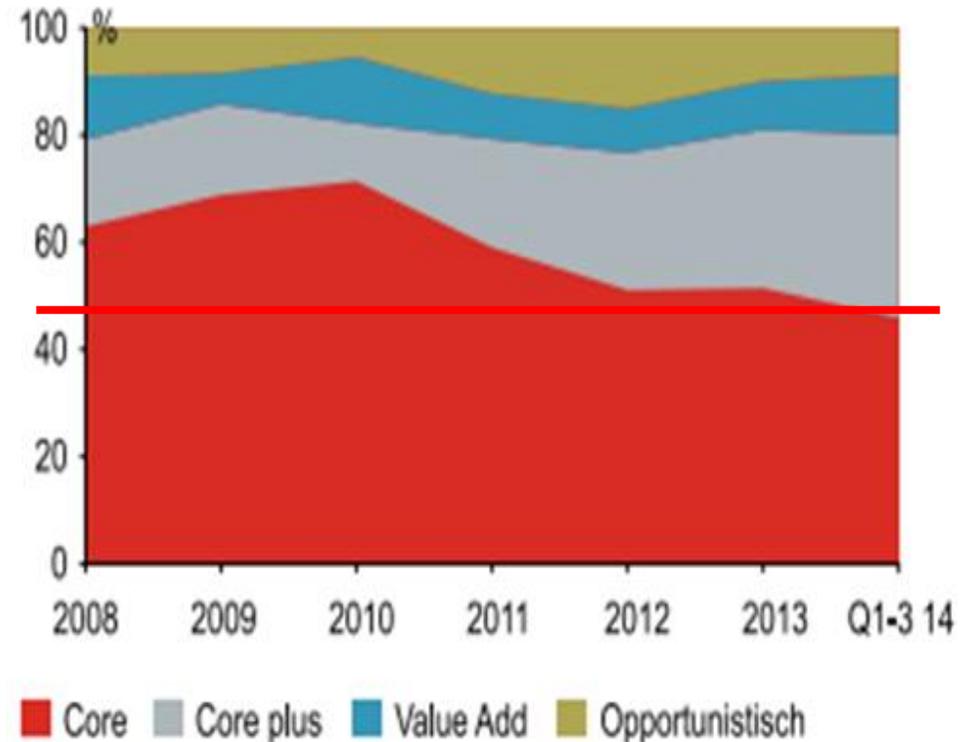
Investoren kommen derzeit auf die im Vergleich zu anderen Anlageklassen höheren und nachhaltig erzielbaren Cash Flows nicht vorbei
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken im Handelsblatt

Hohes Transaktionsvolumen in Ballungsgebieten – Starker Trend hin zu Non-Core Investments

11



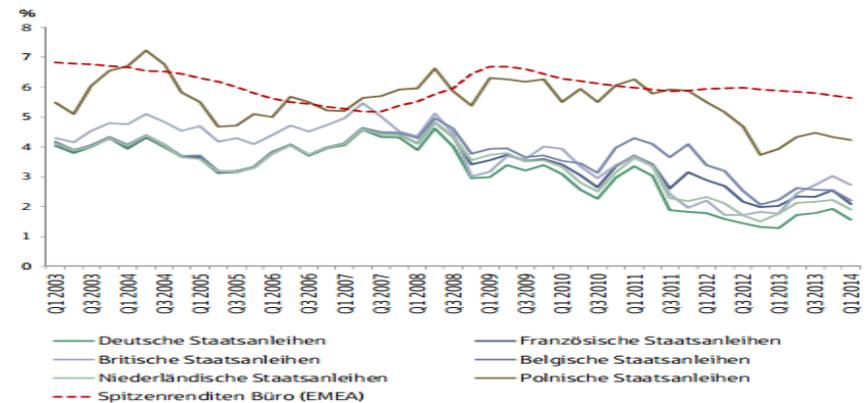
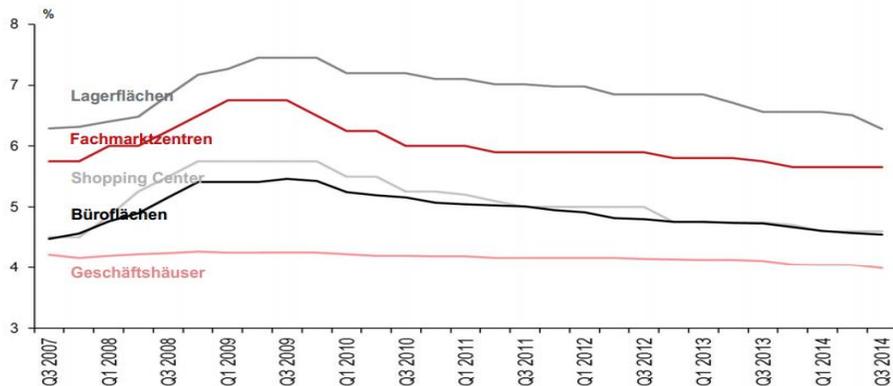
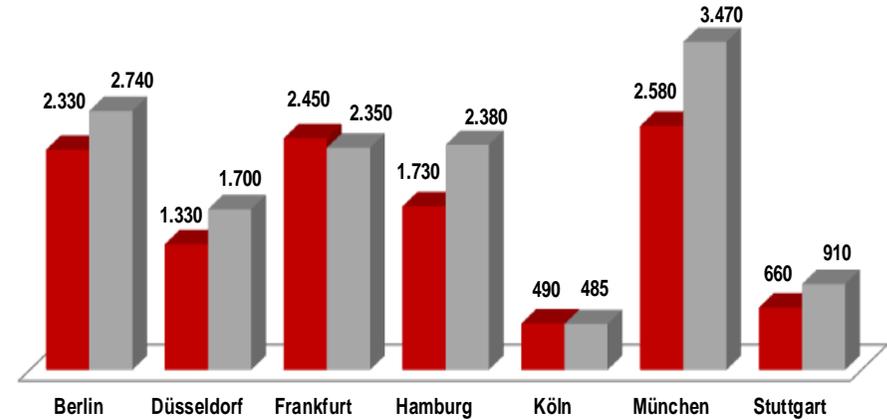
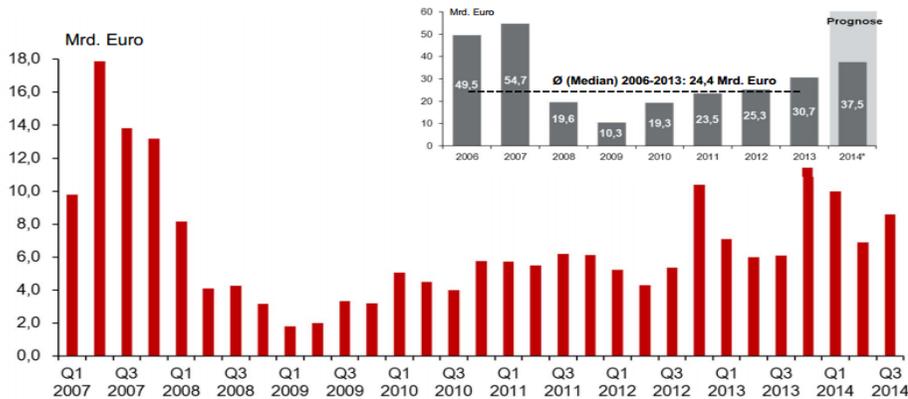
Transaktionsvolumen nach Risikoklassen
Stand 30.09.2014 in %



Deutsche Immobilieninvestmentmarkt unbeeindruckt von der politischen Entwicklung – Spitzenrenditen weiter rückläufig

Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien Deutschland 09.2013 vs. 09.2014

In TEUR



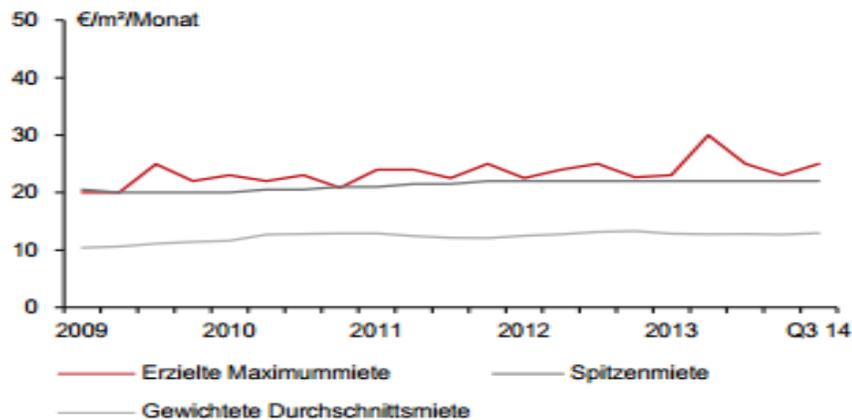
Quellen: Jones Lang Lasalle, Bloomberg, CBRE EMEA Prime yield Index (Büro), Deutsche-Hypo, eigene Darstellung

Marktanalyse: Berlin mit kontinuierlichem Leerstandsrückgang und positiven Zukunftsprognosen

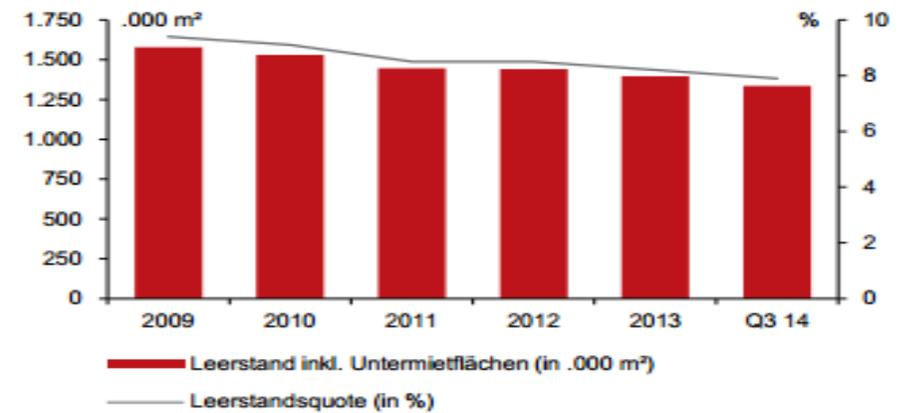
14

Büromarktdaten	Q3 14	Veränderung zu Q2 14	Veränderung zu Q3 13	12-Monatsprognose
Flächenumsatz (.000 m ²)	112,1	-18 %	-8 %	↑
Leerstand (.000 m ²)	1.336	0 %	-5 %	↑
Leerstandsquote (%)	7,9	0,0	-0,3	↑
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	22,00	0,0 %	0,0 %	↑
Projekte im Bau (.000 m ²)	418,1	1 %	15 %	→
Kapitalwert (€/m ²)	5.739	0 %	4 %	↑
Spitzenrendite (%)	4,60	0,00	-0,20	↓

Mietpreisentwicklung



Leerstand und Leerstandsquote



Quelle: Jones Lang Lasalle Berlin Office Market Profile – Q3 2014,



Marktanalyse: Berlin – Gewerbeimmobilien weiterhin mit sehr guten Aussichten

15

Leerstandsniveau Berlin sinkt seit 6 Jahren sukzessive auf aktuell 7,9 % (Vorjahr 8,2%). Damit wurden in den letzten 12 Monaten ca. 70.000 m² vom Markt absorbiert.

Überdurchschnittliche Reduzierung von Leerstand an Flächen mit der niedrigsten Ausstattungsqualität seit 2009 in Höhe fast 40 % (Gesamt nur -15 %).

Der Büroflächenumsatz in Berlin erreichte vom 1 - 3. Quartal 2014 ein Vermietungsniveau von 387.500 m².

Anteil der ausländischen Investoren im Berliner Immobilienmarkt auf über 40% gestiegen.

Auf dem Berliner Investmentmarkt wurde mit 2,74 Mrd. € ein neues 10-Jahres-Hoch für Q.1-3 erreicht. Etwa 60 % (1,6 Mrd. EUR) davon wurden im Bürosegment investiert. Im 2013 sind die Investitionen im Vergleichszeitraum um 300 Mio. EUR geringer ausgefallen.

Starke Bewegungen im mittelpreisigen Segment von Preis/m² <15€ zu beobachten.

Das knappe Angebot an Wohnimmobilien in Berlin treibt Investoren in den Speckgürtel, Gewerbeimmobilien in dortiger Lage profitieren davon.

Überblick über unser Immobilienportfolio und unserer Mieterstruktur

16

81 Einheiten mit

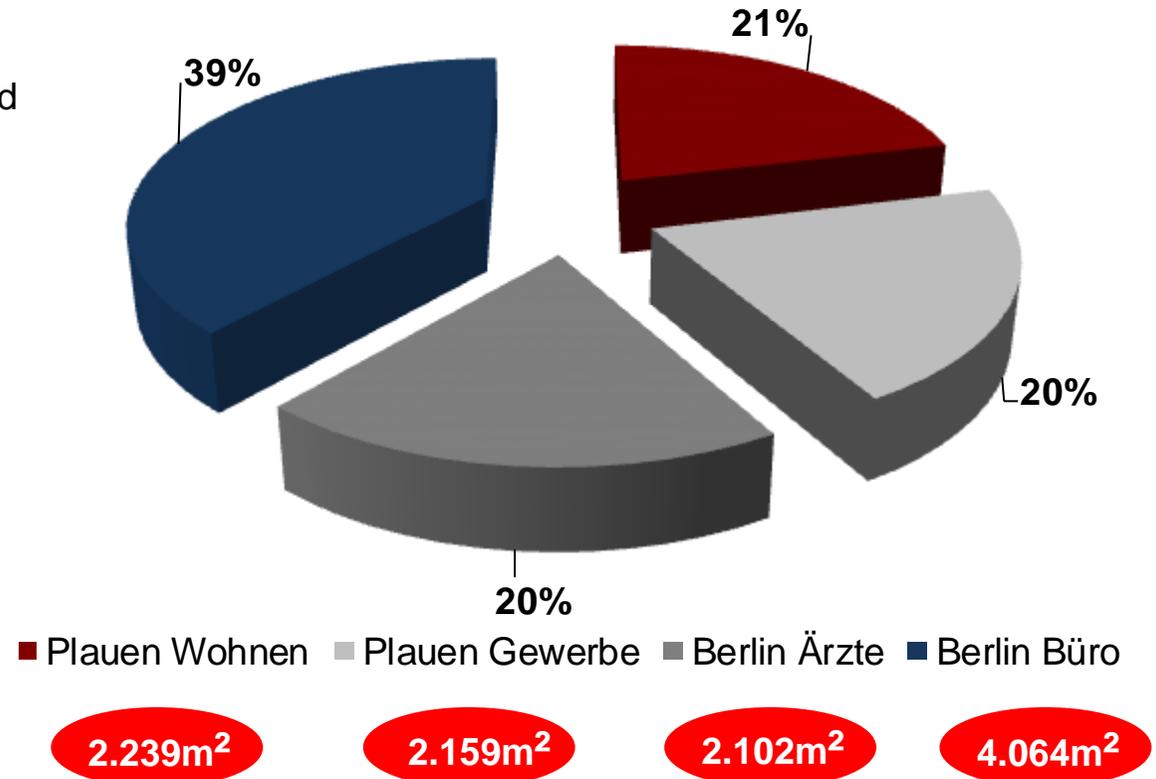
- ~13.326m² vermietbarer gewerblicher und
- ~3.194m² vermietbarere Wohnfläche
- + 212 PKW-Stellplätze

Standorte Berlin und Plauen

Ende der Mietlaufzeiten Berlin:

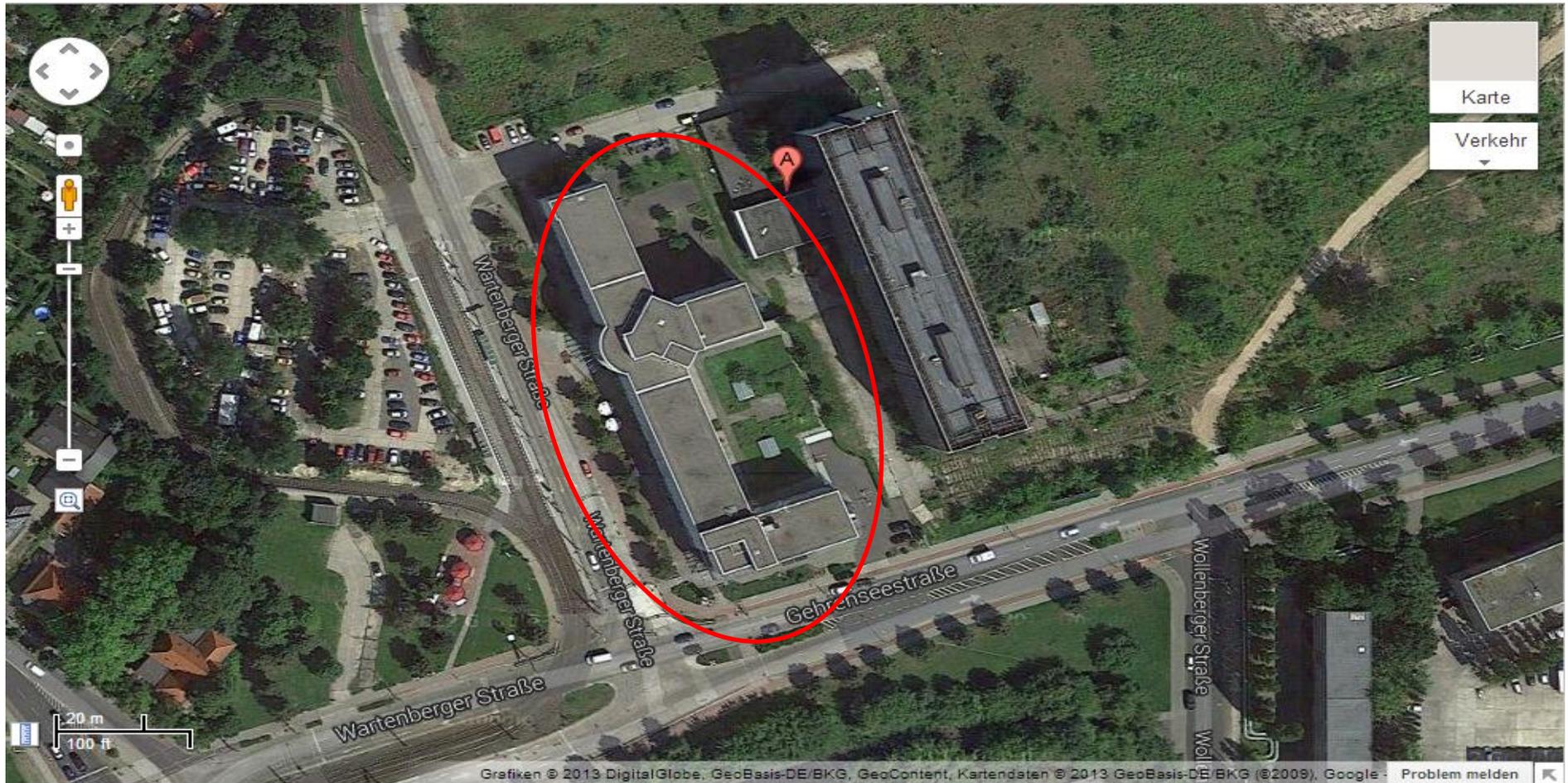
- 2015: 750m²
- 2016: 549m²
- 2017: 650m²
- 2018: 145m²
- >2018: 3.845m²

Sämtliche Objekte sind im guten Zustand bei normalen Instandhaltungsmaßnahmen



Neuerwerb Q1 Management GmbH mit Büroimmobilie in verkehrsgünstiger Lage in Berlin-Hohenschönhausen

17



Unser Immobilienportfolio in der Hauptstadt Berlin mit Wertsteigerungspotential: Büro- und Ärztehaus Q1(1/2)

18

- Der Immovaria Real Estate AG hält 94% der Geschäftsanteile an der Q1 Management GmbH, die die Immobilie besitzt und eigenständig verwaltet.
- Das komplett barrierefreie Büro- und Ärztehaus liegt in Berlin Hohenschönhausen-Lichtenberg,
- Aufteilung in Ärzte- und Bürohaus über jeweils 5 Stockwerke durch 2 separate Eingänge.
- 2 Tiefgaragen mit 129 KFZ Stellplätzen, davon derzeit nur 27 ungenutzt.
- Günstige Verkehrsanbindung. Straßenbahn Haltestelle direkt vor dem Gebäude. In unmittelbarer Nähe liegt die Landsberger Allee, Die Landsberger Allee ist eine der sieben nach Norden und Osten führenden radialen Ein- und Ausfallstraßen mit ca. 150.000 Autobewegungen am Tag.
- In unmittelbarer Nähe Nahversorgung.
- Zuzug durch Wohnungsneubau in Form von Einfamilienhäusern sowie Wohneinheiten direkt um die Immobilie herum.



Unser Immobilienportfolio in der Hauptstadt Berlin mit Wertsteigerungspotential: Büro- und Ärztehaus Q1 (2/2)

19

Wertgutachten

7,6 Millionen Euro

Einbringungswert

6,4 Millionen Euro

Fläche

- 10.425,62 m² Gesamtfläche
- davon 9.701,44 m² vermietbare Fläche
- davon 2.908,20 m² im Ärztehaus sowie
- 6.793,24 m² im Bürogebäude

Vermietete Fläche

Per 1.12.2014 sind 5.939² und damit 61,2% vermietet.-Veränderung: **+7%-Punkte seit Mai 2014**

Mietgarantie

Bestehende Mietgarantie für 5 Jahre beginnend in 2013 über jährlich EUR 626.000 durch den Verkäufer.

Faktor bei Erwerb

10,25

Mieterstruktur

Ärztehaus: knapp 2.101m² im Ärztehaus vermietet

Bürohaus: knapp 3.838m² im Bürohaus derzeit vermietet trotz Verlust von knapp 600m² vermieteter Fläche wegen Bonität der Mieter

Rendite bei
Sacheinbringung in 2013
9,75%

Hohe Anzahl verschiedener Mieter reduzieren unsere Klumpen/-Ausfallrisiken

20



Foyer Eingang Wartenberger Str. 24

Hochwertige Einbauschränke sind in den Büros bereits teilweise vorhanden.



Büroflächen teilweise durch flexible Trennwände erweiterbar.

Unsere Kleingewerbebeeinheiten in Berlin – Friedrichshain

21

3 Gewerbebeeinheiten in Berlin

226 m²

100%

Gesamtfläche

Vermietungsstand per 12.2014

Gewerbebeeinheiten im Besitz der AG



Unser Immobilienportfolio in Plauen (Vogtland) bietet Entwicklungspotential

22

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

Gesamtfläche

6.502 m², davon 3.194m² Wohnflächen

Vermietungsstand per 12.2014

**70% bei Wohneinheiten - +5%-Punkte seit Mai 2014
65% bei Gewerbeeinheiten
67,5% der Stellplätze**

**Rendite bei Sacheinbringung in 2012
5,62%**



Agenda

23

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

Durch Einbringung der Beteiligungen in 2012 und 2013 konnte in 2013 der Turnaround erfolgen

24

Kennzahlen	2013	2012	2011	2010
EBIT in EUR	191.197	- 70.334	-28.513	- 15.104
EBITDA in EUR	198.170	- 65.754	-25.052	- 11.644
Bilanzsumme in TEUR	12.130	5.478	538	312
Summe Eigenkapital in TEUR	11.996	5.434	523	298
Verbindlichkeiten ggü. Banken in EUR	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten in EUR	64.000	18.000	9.000	8.000
Nettomiete IST IRE AG + Beteiligungen pro Jahr in EUR	834.056	202.483	12.370	12.370

Planzahlen 2014 schließen an positiver Entwicklung der Vorjahre an

Ausblick vom
Mai 2014

25

Kennzahlen	FY 2014e	FY 2013	vs. FY 2013
EBIT in EUR	493.000 - 643.000	191.197	+ 158% bis 236%
EBITDA in EUR	500.000 - 650.000	198.170	+ 152% bis 228%
Bilanzsumme in EUR	12.920.000	12.130.000	+ 6,5%
EPS in EUR	6-8 Cent	2 Cent	+ 200% bis 300%
Gewinnrendite je Aktie in %	5,0 – 6,67*	1,35	+ 270% bis 393%
Loan to Value Ratio in %	1,04	1,2	+ 13,33%
Börsenkurs in EUR	1,01	1,48	- 31,76%
Unter-/Überbewertung zum NAV in %	- 35,41	- 4,52	- 30,89%-Punkte



*Auf Basis Schlusskurs Börse m:access per 20.05.2014 in Höhe von 1,20 EUR; Alle Werte gerundet

Agenda

26

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

Aktienkurs mit Potential – Durch letzte Sacheinbringung derzeit noch hoher Aktienanteil beim Mehrheitsaktionär

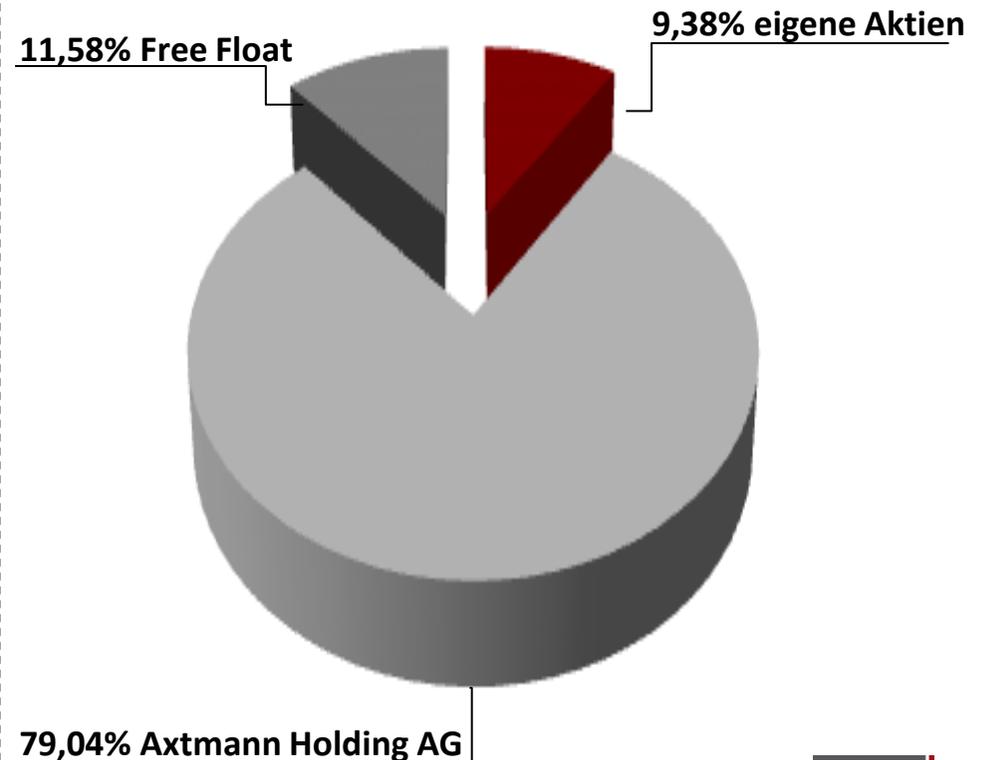
27

Aktienkursentwicklung seit dem Listing im m:access 17.12.2013 In EUR



- **WKN: A0JK2B**
- **Anzahl Aktien: 7.621.194**
- **Marktkapitalisierung zum 30.11.2014:**
7,7 Mio. EUR (Aktienkurs 1,01 EUR)

Aktionärsstruktur Stand 3.11.2014 In %

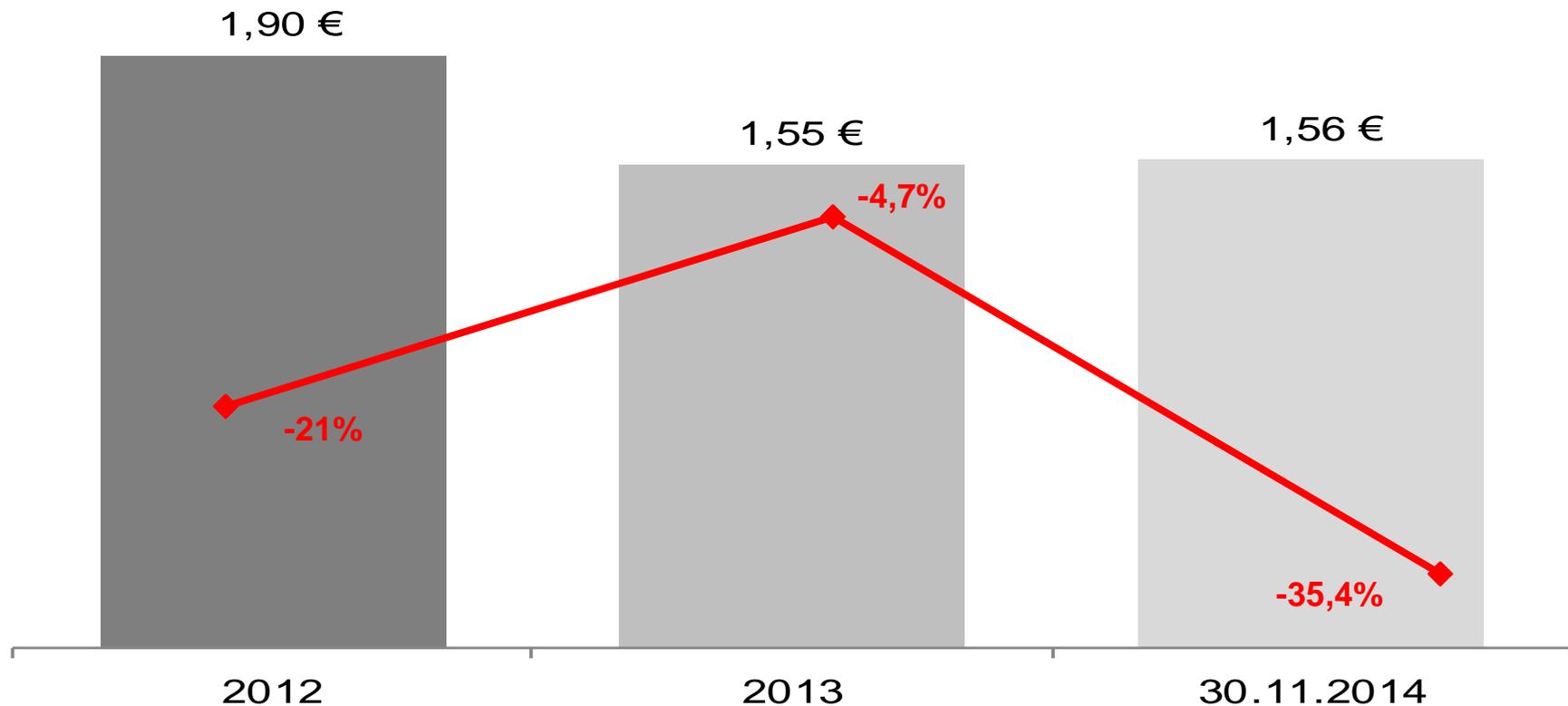


Reduzierung NAV durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 4.740.743 Aktien zu 1,35 EUR deutlich rückläufig – Bietet dennoch Potential für den Aktienkurs

28

NAV je Aktie 2012 - 11.2014

In EUR



◆ = Unterbewertung Aktienkurs vs. NAV in %

Nach Integration der Q1 Management GmbH in 2014 steht 2015 wieder im Zeichen von Wachstum

29

Operativ:

Neuakquise von bis zu 2 Immobilien oder Immobilienobjektgesellschaften

Verringerung der derzeitigen Leerstandsquoten um >10 Prozentpunkte

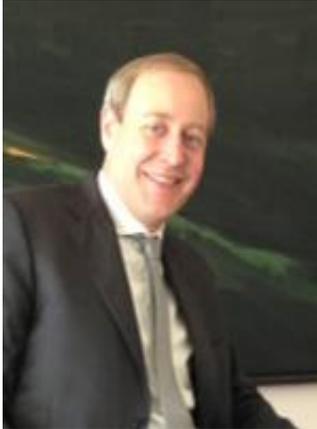
Steigerung EBITDA und EPS um >5%

Aktie:

Stabilisierung Aktienkurs – Reduzierung der Kursschwankungen

Erhöhung der Attraktivität und täglichen Handelsliquidität

Erstmals geplante Dividendenzahlung in 2015 für das Geschäftsjahr 2014



Nico Lange

- Rechtsanwalt
- Verantwortlich für die Ressorts:
 - Finanzen
 - Bestandsmanagement
 - Vertrieb/Akquise und Neugeschäft
- Kontaktdaten.
 - Tel.-Nr. 030 240 007-0
 - Email: n.lange@ire.ag



Marco Messina

- Bankkaufmann
- Verantwortlich für die Ressorts:
 - Strategie
 - Öffentlichkeitsarbeit
 - Investor Relations
 - Organisation
- Kontaktdaten.
 - Tel.-Nr. 030 240 007-14
 - Email: m.messina@ire.ag

Disclaimer für vorausschauende Aussagen und Prognosen

31

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.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

