



Immovaria Real Estate AG
Unternehmenspräsentation
m:access Analystenkonferenz 12. November 2015

1

Unternehmen

2

Märkte/Immobilienportfolio

3

Finanzkennzahlen

4

Aktie

- Substanzstarke, mittelständische überwiegend im Familienbesitz befindliche Immobiliengesellschaft mit Sitz in Berlin
- Unternehmensgründung in 2006 als SP Asset Management AG, seit 09.2012 mit neuem Geschäftsmodell als ImmoVaria Real Estate AG
- Umsetzung einer reinen Buy-and-Hold-Strategie
 - Erwerb und Verwaltung von Gewerbe- oder Mischimmobilien zur dauerhaften Bestandshaltung
- Fokus auf den Großraum Berlin
- Spezialisierung auf Non-Core Investments
- Investitionsentscheidungen sind nicht auf bestimmte Branchen und Märkte beschränkt
- **Neuakquisitionen erfolgen ohne Aufnahme von Fremdkapital – Kaufpreiszahlung erfolgt überwiegend durch Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft mit dem Ziel, ein renditestarkes und lastenfreies Immobilienportfolio aufzubauen**
- Zugang zu solchen Investmentchancen durch bestehendes Netzwerk und Kontakten zu Banken und Insolvenzverwaltern

1

Welche Objekte suchen wir?

- Lastenfreie unterbewertete, gewerblich genutzte Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit stabilem cash flow
- Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik
- Non-Core Segment
- Immobilien deutlich unter Verkehrswert, wo nach eigener Einschätzung ein attraktives Chancen-Risiko-Profil besteht

2

Bevorzugte Standorte und Lagen

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

3

Objektkriterien

- Mietobjekte mit Wertschöpfungspotential
- Teilvermietete Bestandsgebäude mit Entwicklungspotential
- Vermietungsstand unter 75%
- Kein großer Instandhaltungsrückstau
- Kein Erbbaurecht
- Verkehrswert der Immobilie bis 10 Mio. EUR
- Leichte Abweichungen von den oben genannten Kriterien sind im Rahmen eines Portfolio-Angebots kein Ausschlusskriterium

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

Die Investmentchancen im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere in Berlin, werden europaweit am attraktivsten eingeschätzt

6

Score auf einer Skala von 1-5



	Investment	Development
1 Berlin	3.91	3.73
2 Dublin	3.83	3.65
3 Madrid	3.75	3.09
4 Hamburg	3.73	3.56
5 Athens	3.71	3.07
6 Birmingham	3.63	3.45
7 Copenhagen	3.63	3.43
8 Amsterdam	3.60	3.00
9 Lisbon	3.55	3.04
10 London	3.54	3.58
11 Munich	3.53	3.65
12 Milan	3.53	2.89
13 Barcelona	3.52	3.00
14 Warsaw	3.52	3.04
15 Stockholm	3.48	3.58
16 Frankfurt	3.40	3.08
17 Helsinki	3.35	2.75
18 Prague	3.35	3.10
19 Edinburgh	3.31	3.19
20 Istanbul	3.27	3.33
21 Brussels	3.24	3.21
22 Budapest	3.21	2.75
23 Lyon	3.18	2.79
24 Paris	3.12	2.94
25 Zurich	3.06	3.13
26 Vienna	3.06	3.06
27 Rome	2.95	2.75
28 Moscow	2.41	2.65

Legend: Good - above 3.5 (Green), Fair - 2.5-3.5 (Orange), Poor - 1 to 2.5 (Red)

Quelle: PWC : Emerging Trends in Real Estate Europe survey

Durchweg positive Stimmen zu den Aussichten im deutschen Immobiliensektor

DIE WELT

Gerangel um Top-Immobilien auf dem deutschen Markt
Mangels Alternativen investieren deutsche
Pensionskassen und Versicherer stärker in Immobilien.
Die hohe Nachfrage treibt die Preise, dennoch sind
Spitzenobjekte auf dem Markt bereits rar geworden.



Mietpreisbremse ist ein Sturm im Wasserglas



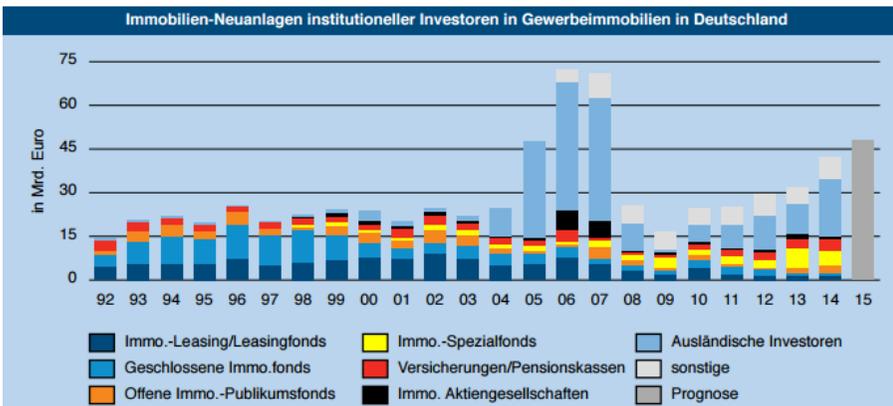
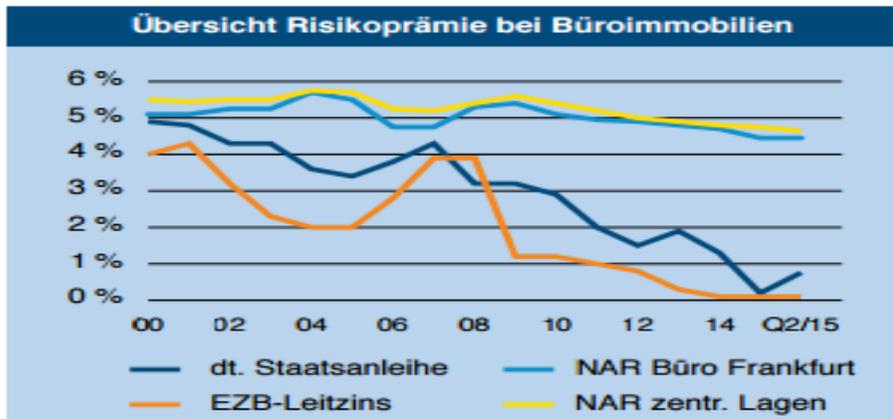
Produktmangel bei Core-Immobilien führt zu Aufwertung von B-Standorten und Regionalzentren – B-Standorte werden profitieren



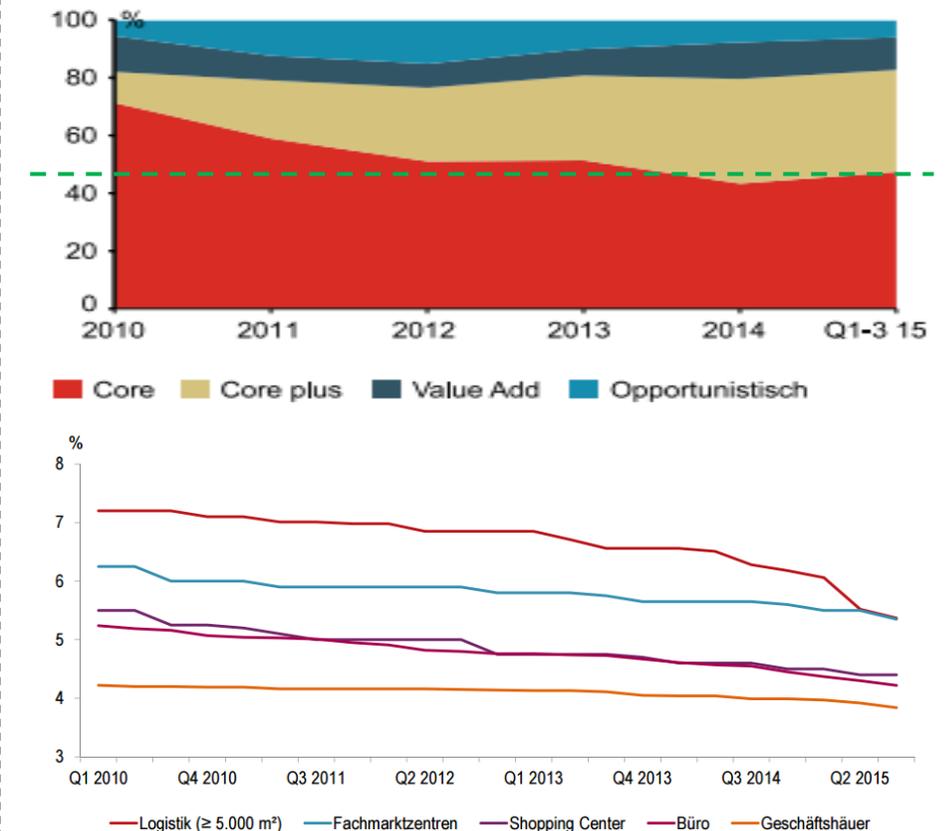
Berlin hat München nach Ansicht vieler Investoren von seinem Spitzenplatz als Europas Immobilienmarkt mit den besten Investitionschancen verdrängt. Angesichts des harten Wettbewerbs um Topobjekte zieht es Investoren derzeit vermehrt in die zweite Reihe und in Märkte, die sich gerade von der Krise erholen.

Renditen deutlich über dt. Staatsanleihen – Non-Core Investments aus Renditegesichtspunkten weiter gefragt

Risikoprämien Stand 2.Quartal 2015 in % Anteil Institutioneller Investoren in EUR



Transaktionsvolumen nach Risikoklassen Stand 2. Quartal 2015 in %

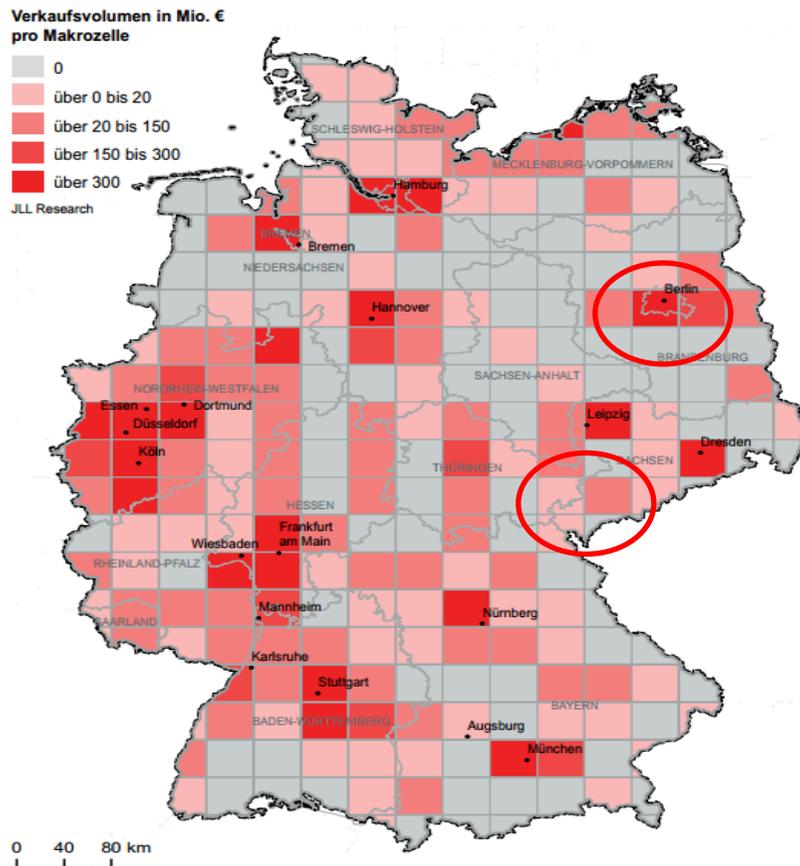


Quelle: Jones Lang Lasalle Research, bulingwesa

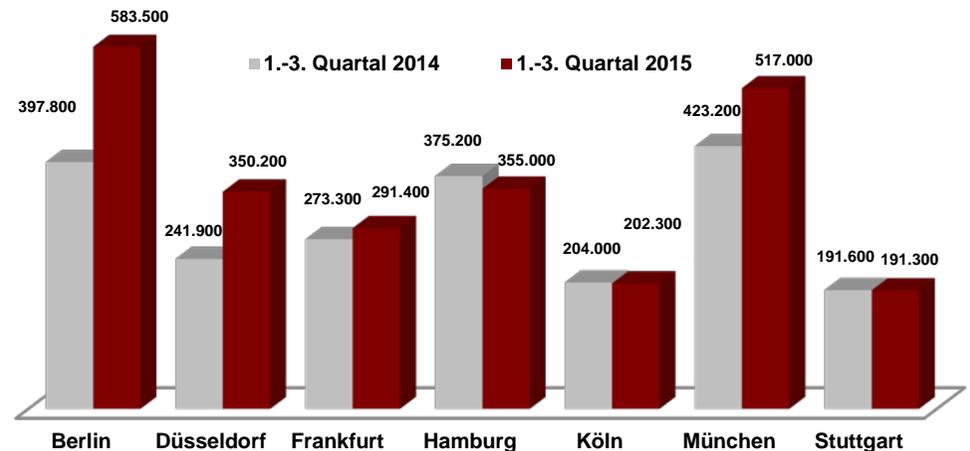
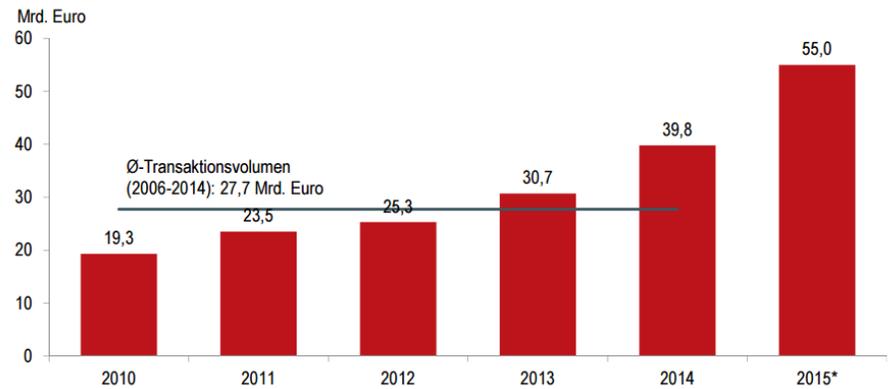
Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt steht vor einem Rekordjahr

Büroflächenumsatz Deutschland Q1.-Q3.2014 vs. Q1.-Q3. 2015

In TEUR



*Prognose 2015 Jones Lang Lasalle

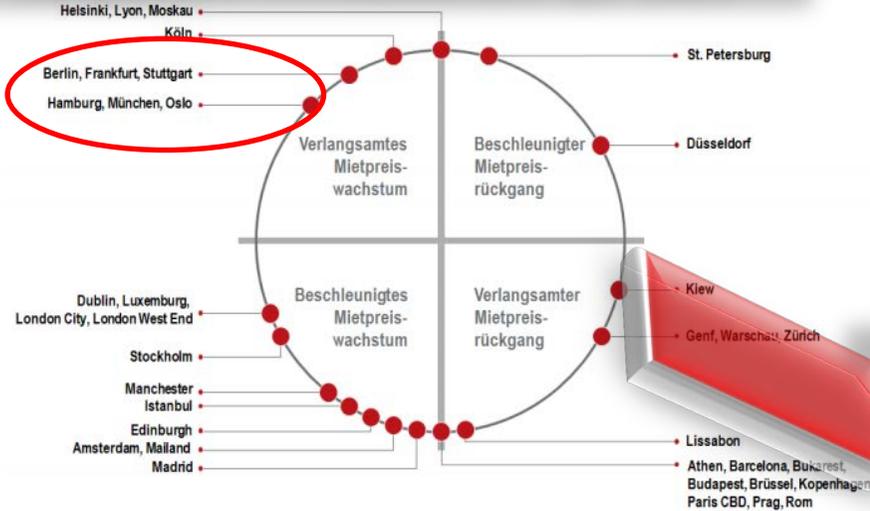


Quellen: Jones Lang Lasalle

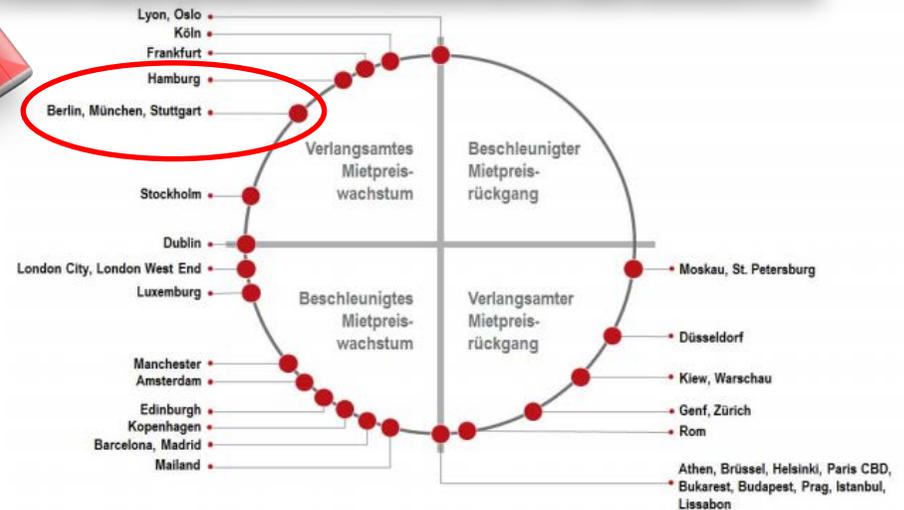
Berliner Büromarkt seit mehreren Jahren mit guter Performance – Wir erwarten, dass Berlin mindestens weitere 2-3 Jahre in diesem Sektor verweilen wird

10

Europäische Immobilienuhr Q3. 2014



Europäische Immobilienuhr Q2. 2015



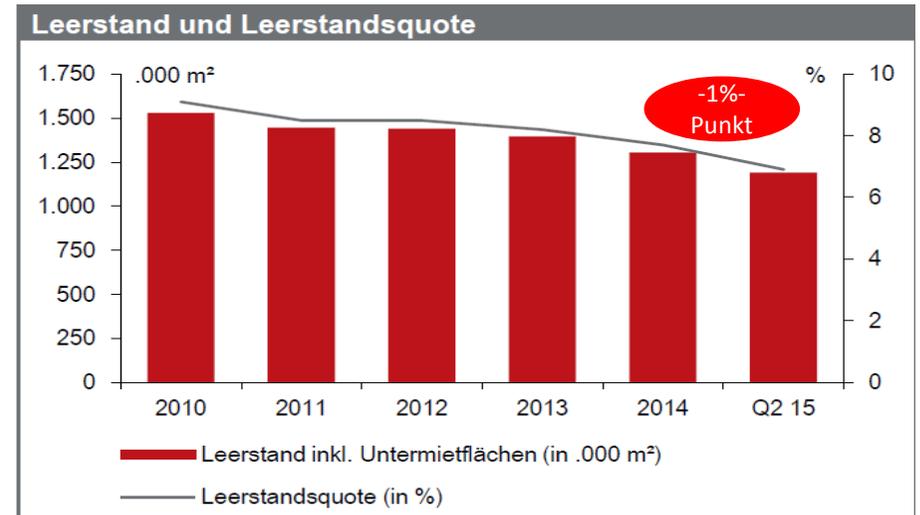
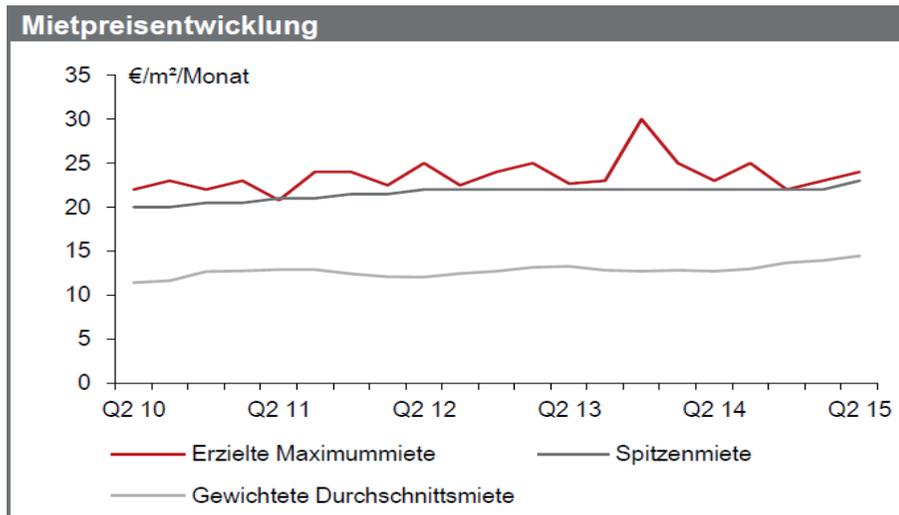
Quelle: Jones Lang Lasalle Berlin Office Market Profile – Q3 2014 vs. Q2. 2015

Marktanalyse: Berlin weiterhin mit kontinuierlichem Leerstandsrückgang und positiven Zukunftsprognosen



11

Büromarktdaten	Q2 15	Veränderung zu Q1 15	Veränderung zu Q2 14	12-Monatsprognose
Flächenumsatz (.000 m ²)	184,9	20 %	34 %	↓
Leerstand (.000 m ²)	1.192	-5 %	-11 %	↑
Leerstandsquote (%)	6,9	-0,5	-1,0	↑
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	23,00	4,5 %	4,5 %	→
Projekte im Bau (.000 m ²)	304,7	-30 %	-26 %	↑
Kapitalwert (€/m ²)	6.419	9 %	12 %	↑
Spitzenrendite (%)	4,30	-0,20	-0,30	↓



Quelle: Jones Lang Lasalle Berlin Office Market Profile – Q2 2015,

Marktanalyse: Berlin – Gewerbeimmobilien weiterhin mit sehr guten Aussichten



12

- Leerstandsniveau in Berlin sinkt seit 7 Jahren sukzessive auf aktuell 6,6 % (Vorjahr 7,9%).
- Weltberühmte Hochhaus-Ensemble am Potsdamer Platz für knapp 1,5 Mrd. EUR an einen kanadischen Investor verkauft – Rekordpreis erzielt obwohl Kenntnis darüber bestand, dass die SEB aufgrund Auflösung ihres Fonds verkaufen „mussten“
- Überdurchschnittliche Reduzierung von Leerstand an Flächen mit der niedrigsten Ausstattungsqualität seit 2009.
- Keine Großanmietungen >10.000m² bestätigen, dass die Entwicklung auf einem breitem Fundament steht
- Der Büroflächenumsatz in Berlin erreichte vom 1 - 3. Quartal 2015 ein Vermietungsniveau von 583.500 m².
- Anteil der ausländischen Investoren im Berliner Immobilienmarkt von knapp 34% auf über 52% gestiegen.
- Starke Bewegungen im mittelpreisigen Segment von Preis/m² <15€ zu beobachten.
- Das bereits seit Jahren knappe Angebot an Wohnimmobilien wird durch die aktuelle Flüchtlingskrise verschärft und treibt Investoren in den Speckgürtel. In Randbezirken wie Marzahn beträgt der Leerstand derzeit nur knapp 2%. Gewerbeimmobilien in dortiger Lage profitieren übermäßig davon.

Portfoliostruktur der Immovaria Real Estate AG



13

	Immovaria Real Estate AG	IMMOVARIA Plauen Grundbesitz GmbH & Co KG	Q1 Management GmbH	Gesamtportfolio
Vermietbare Fläche	226m ²	6.502m ² (davon 3.194m ² Wohnen)	9.717m ²	16.445m ² (davon 3.194m ² Wohnen)
IST Nettokaltmiete p.a. in EUR	16.500	197.000	626.000 (davon ca. 170.000 aus Mietgarantie)	839.500 (davon ca. 170.000 aus Mietgarantie)
Stellplätze	0	83 (davon derzeit 27 ungenutzt)	129 (davon derzeit 21 ungenutzt)	212 (davon derzeit 48 ungenutzt)
Leerstand in %	0%	25% Wohnen 35% Gewerbe	35%	32,58%

Überblick über unser Immobilienportfolio und unserer Mieterstruktur



14

81 Einheiten mit

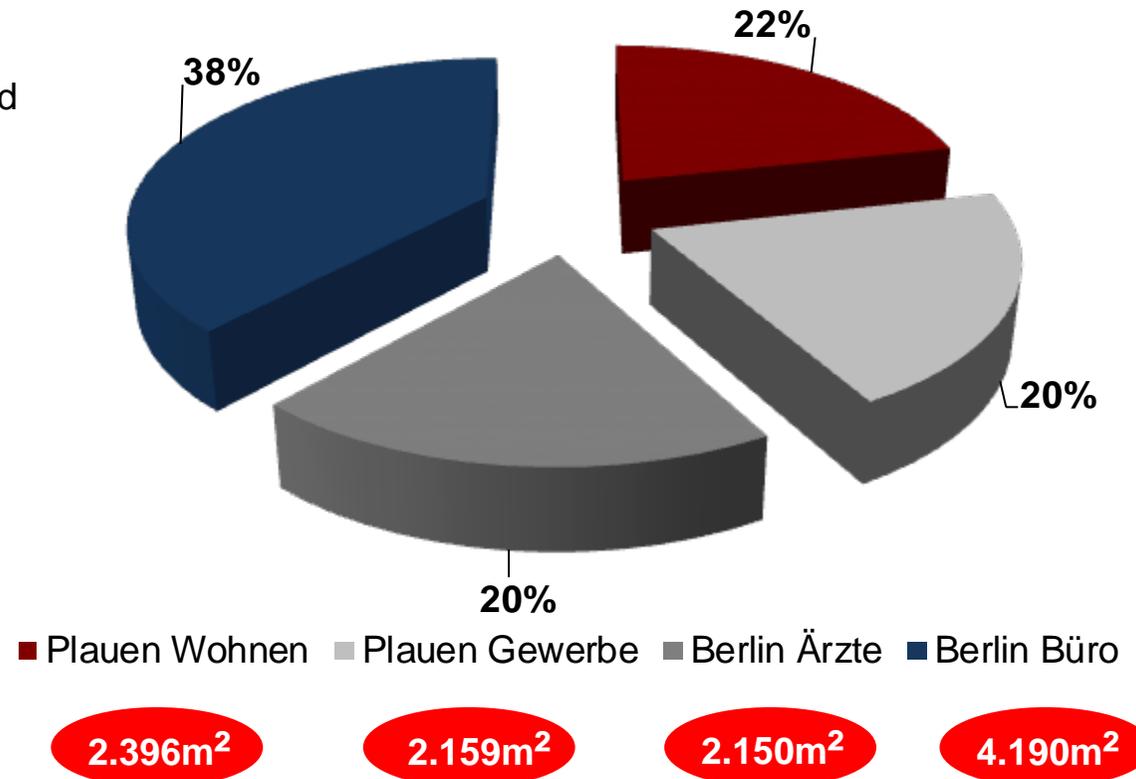
- ~13.326m² vermietbarer gewerblicher und
- ~3.194m² vermietbarere Wohnfläche
- + 212 PKW-Stellplätze

Standorte Berlin und Plauen

Ende der Mietlaufzeiten Q1 Berlin:

- 2016: 1.100m²
- 2017: 780m²
- 2018: 0m²
- 2019: 990m²
- 2020: 2.120m²
- Gesetzliche Kündigungsfristen: 1.350m²

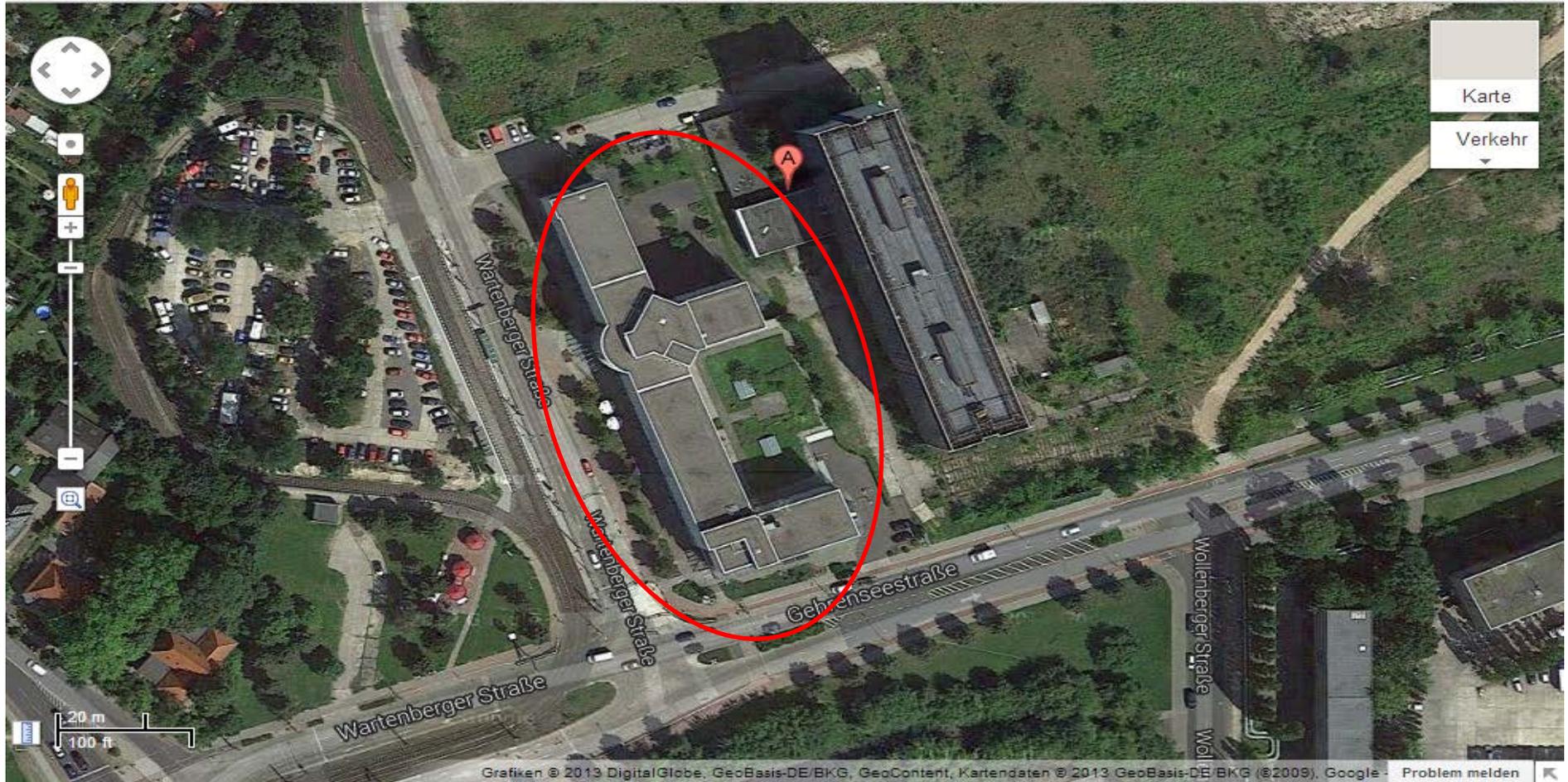
Sämtliche Objekte sind im guten Zustand bei normalen Instandhaltungsmaßnahmen



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



15



Quelle: Google-maps

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

16

- 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 21 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)



17

Wertgutachten

7,6 Millionen Euro

Einbringungswert

6,4 Millionen Euro

Fläche

- 10.442,07 m² Gesamtfläche
- davon 9.717,44 m² vermietbare Fläche
- davon 2.908,20 m² im Ärztehaus sowie
- 6.809,24 m² im Bürogebäude

Vermietete Fläche

Vermietungsstand zum 11.2015: 6.434 m², Veränderung: **+20%-Punkte auf rund 65% seit Einbringung im November 2013**

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 2.150 m² im Ärztehaus vermietet

Bürohaus: knapp 4.190 m² im Bürohaus davon 1.890 m² mit (teilweise bis 2025) gemeinnützigen Träger- und /Bildungseinrichtungen wie ZIK und Albatros gGmbH

Rendite bei
Sacheinbringung in 2013
9,75%

Unsere Kleingewerbebeeinheiten in Berlin – Friedrichshain

18

3 Gewerbebeeinheiten in Berlin

226 m²

100%

Gesamtfläche

Vermietungsstand per 11.2015

Gewerbebeeinheiten im Besitz der AG



Unser Immobilienportfolio in Plauen (Vogtland) bietet Entwicklungspotential



19

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

Rendite bei Sacheinbringung in 2012 5,62%

Gesamtfläche

6.502 m², davon 3.194 m² Wohnflächen

Vermietungsstand per 11.2015

**75% bei Wohneinheiten, +5%-Punkte seit 11.2014
65% bei Gewerbeeinheiten
73% der Stellplätze, +5%-Punkte seit 11.2014**



Veränderungen im Zinsumfeld für 2016 zu erwarten - Bessere Umsetzung der Geschäftsstrategie möglich



20

Kennzahlen	2014	2013	2012
EBIT in EUR	20.977	191.197	- 70.334
EBITDA in EUR	25.965	198.170	- 65.754
Bilanzsumme in TEUR	11.884	12.130	5.478
Summe Eigenkapital in TEUR	11.784	11.996	5.434
Verbindlichkeiten ggü. Banken in EUR	0	0	0
Verbindlichkeiten in EUR	35.205	64.000	18.000
Nettomiete IST IRE AG + Beteiligungen pro Jahr in EUR	851.317	834.056	202.483
FFO je Aktie in EUR	0,0014	0,0222	negativ
NAV je Aktie	1,53	1,54	1,90

Alle Werte gerundet

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

Aktienkursentwicklung seit dem Listing im m:access 17.12.2013

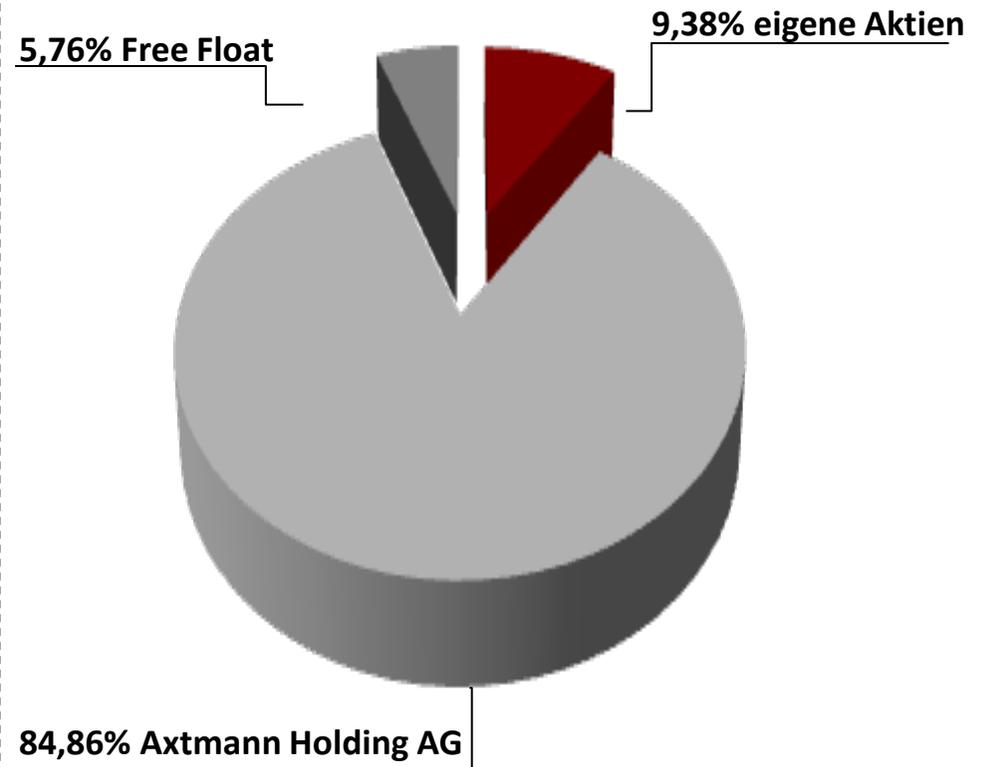
In EUR



- ➔ **WKN: A0JK2B**
- ➔ **Anzahl Aktien: 7.621.194**
- ➔ **Marktkapitalisierung zum 06.11.2015: ~8 Mio. EUR (Aktienkurs 1,05 EUR)**

Aktionärsstruktur Stand 31.12.2014

In %





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



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.



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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!