



Emittentenbericht Immovaria Real Estate AG

für das 3. Quartal 2020

1. Geschäftsverlauf

Gegenwärtig liegt der Fokus der Gesellschaft auf der Entwicklung der Objekte der Tochtergesellschaften und der Suche nach weiteren geeigneten Investitionsobjekten.

Ein seit Jahren gleichbleibend niedriges Mietniveau in Plauen und der damit einhergehende Wettbewerbsdruck am Mietmarkt ist eine besondere Herausforderung für die Geschäftsführung. Die Entwicklung des Immobilienmarktes an den anderen Standorten der Gesellschaft, nämlich Berlin/Brandenburg und Nürnberg, zeigt sich hingegen durchaus erfreulich. Auch konnten im laufenden Geschäftsjahr 2020 die Leerstandsquoten über das gesamte Immobilienportfolio hinweg reduziert werden.

Die im Zusammenhang mit der momentan andauernden Corona-Pandemie stehenden konjunkturellen Spannungen konnte die Gesellschaft aufgrund ihres hohen Bestands an Wohnimmobilien sowie Nicht-Retail-Gewerbeeinheiten verhältnismäßig gut abfedern. So befanden sich die bisher in diesem Zusammenhang gestundeten Mietbeträge im Verhältnis zur Jahres-Nettokaltmiete im einstelligen Prozentbereich und wurden ohne Kürzungen bereits zurückbezahlt. Diesbezügliche Mietausfälle wurden bislang nicht verzeichnet.

2. Unternehmen

Die Immovaria Real Estate AG ist eine Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das Unternehmen fokussiert sich auf Kauf und Entwicklung sowie den Weiterverkauf von überwiegend lastenfreien Immobilien mit Optimierungspotenzial.

Es werden hierbei Investitionsvolumen zwischen 3 Mio. EUR und 10 Mio. EUR angestrebt, da dieses Marktsegment für institutionelle Investoren typischerweise zu klein und für private Kapitalanleger zu groß ist. Das Portfolio umfasst aktuell insgesamt 116 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Miet-Fläche von ca. 12.000 m² sowie ca. 140 Stellplätze.

Die Gesellschaft legt ihr Hauptaugenmerk auf die Optimierung des Bestandsportfolios sowie Erweiterung des Immobilienportfolios. Ziel ist die Etablierung der Gesellschaft als Immobilienholding mit einem diversifizierten Immobilienportfolio.

Hierzu werden durch Vorstand und Mitarbeiter laufend neue Akquisitionsmöglichkeiten geprüft. Nach Auffassung der Geschäftsführung bildet der Immobilienbestand der Gesellschaft eine gute Basis für eine stetige und nachhaltige Wachstumsstrategie.

Die IRE beschäftigt derzeit ohne Vorstand drei Mitarbeiter, die u.a. im Bereich Immobilienverwaltung und Ankaufsprüfung tätig sind. Der Vorstand besteht aus einer Person, Herrn Igor Martinenko.

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Personen, Herrn Marc Ruf (Vorsitzender), Herrn Dr. Felix Hechtel und Herrn Dr. René Laier.

3. Die Aktie

Der Aktienkurs erfuhr in den letzten Jahren einen stetigen Aufwärtstrend und liegt derzeit bei rund 5 Euro pro Aktie. In den vergangenen sechs Monaten, die sehr stark von der momentan anhaltenden Corona-Pandemie geprägt waren, hat sich die Kursentwicklung stets in einer Bandbreite zwischen 3,50 Euro und 5,70 Euro bewegt.

13.05.2020 - 12.11.2020



ISIN/WKN: DE000A0JK2B6 / A0JK2B;

Letzte Dividende: 0,35 EUR je dividendenberechtigte Aktie, beschlossen am 16.07.2019;

Anzahl der Aktien: 7.621.194 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien);

Grundkapital: 7.621.194 EUR (hiervon eigene Aktien: 715.004 EUR);

Marktkapitalisierung: 37.240.000 EUR

Die Aktie der ImmoVaria Real Estate AG notiert seit Dezember 2013 am m:access der Börse München mit erweiterten Transparenz- und Publizitätspflichten.

4. Ausgewählte Portfolio- und Finanzkennzahlen

In TEUR	2020 (1. HJ)	2019	2018
Gesamtleistung*	404	288	3.418
Bilanzsumme	11.687	11.884	14.450
Eigenkapital	11.602	11.754	14.376
Liquide Mittel	612	788	9.347
Vermietbare Fläche (qm)*	12.176	9.487	6.643

* Ungeprüft: Einschließlich Tochtergesellschaften, beinhaltet in 2018 Erlöse aus Immobilienverkäufen

5. Finanzkalender

10. Juni 2021 (Terminänderung vorbehalten): Geplante Teilnahme an der Fachkonferenz Immobilien der Börse München

Nürnberg, im November 2020

ImmoVaria Real Estate AG – der Vorstand

6. Vermögens-und Ertragslage

Die nachstehenden Werte zeigen Auszüge aus dem testierten Jahresabschluss 2019 sowie aus dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30.06.2020.

Vermögenslage/Bilanz per 30.06.2020 (Einzelabschluss):

Immovaria Real Estate AG, Nürnberg
Bilanz zum 30. Juni 2020

AKTIVA	30.6.2020 EUR	31.12.2019 EUR	PASSIVA	30.6.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. gezeichnetes Kapital	7.621.194,00	7.621.194,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, erwerb- liche Schutzrechte und ähnliche Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00	eigene Anteile	-715.004,00	-715.004,00
				6.906.190,00	6.906.190,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	4.282.525,90	4.282.525,90
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	99.033,13	100.054,87	III. Rücklage wegen eigener Anteile	715.004,00	715.004,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.091,26	2,00	IV. Gewinnrücklagen		
	101.124,39	100.056,87	1. gesetzliche Rücklage	2.983,54	2.983,54
III. Finanzanlagen			V. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-305.184,21	-152.812,26
1. Anteile an verbunden Unternehmen	10.880.416,75	4.985.771,00		11.601.519,23	11.753.891,18
	10.981.542,14	5.085.828,87	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			1. Steuerrückstellungen	11.000,00	11.000,00
I. Vorräte			2. sonstige Rückstellungen	31.886,07	45.386,07
1. fertige Leistungen	0,00	0,00		42.886,07	56.386,07
2. unfertige Leistungen	4.154,94	4.154,94	C. Verbindlichkeiten		
	4.154,94	4.154,94	1. Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. erhaltene Anzahlungen	3.286,56	3.286,56
1. Forderungen aus Lieferung und Leistung	0,00	0,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.107,20	2.508,20
2. Forderungen an verbundene Unternehmen	0,00	5.883.263,50	4. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00	19.635,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	89.965,32	114.960,90	5. sonstige Verbindlichkeiten	31.396,41	47.973,26
	89.965,32	5.998.224,40	davon aus Steuern:		
III. Wertpapiere	0,00	0,00	EUR 6.628,62 / Vorjahr: EUR 1.482,38		
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	611.533,07	787.802,70	dav. im Rahmen der sozialen Sicherheit		
	705.653,33	6.790.182,04	EUR 0,00 / Vorjahr: EUR 0,00		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	7.669,36		42.790,17	73.403,02
	<u>11.687.195,47</u>	<u>11.883.680,27</u>		<u>11.687.195,47</u>	<u>11.883.680,27</u>

Ertragslage/GuV per 30.06.2020 (Einzelabschluss):

Immovaria Real Estate AG, Nürnberg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

	1. Halbjahr 2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Erlöse Hausbewirtschaftung	7.361,35	14.780,01
b) Erlöse Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
d) Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
e) Erlöse aus sonstige Umsätzen	48.240,00	0,00
	<u>55.601,35</u>	<u>14.780,01</u>
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	34,84
3. sonstige betriebliche Erträge	5.371,49	3.268,08
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen f. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	0,00	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.428,92	5.215,55
	<u>2.428,92</u>	<u>5.215,55</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	128.112,00	62.300,00
b) Soziale Abgaben	20.144,33	3.234,87
	<u>148.256,33</u>	<u>65.534,87</u>
6. Abschreibungen		
- auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.253,88	2.043,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	109.361,66	189.558,25
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
dav. aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträge	0,00	0,00
dav. aus verbundenen Unternehmen: TEUR 0 Vorjahr: TEUR 0,00		
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.095,40	40.569,06
dav. aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 1.103,78		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	206,27	0,00
dav. aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 Vorjahr: EUR 0,00		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.504,57	0,00
14. Ergebnis nach Steuern	<u>-151.943,39</u>	<u>-203.699,68</u>
15. sonstige Steuern	428,56	857,12
16. Jahresüberschuss	<u>-152.371,95</u>	<u>-204.556,80</u>