



Unternehmenspräsentation

Juni 2016

Inhalt

- ■ ■ ■ ■ ISARIA Wohnbau AG
- ■ ■ ■ ■ Strategie & Geschäftsmodell
- ■ ■ ■ ■ Wohnimmobilienmarkt
- ■ ■ ■ ■ Finanzkennzahlen
- ■ ■ ■ ■ Projektentwicklungen

Auf einen Blick

- ▶ Gründung 1994 | TOP-10 der Wohnimmobilienprojektentwickler in München und Hamburg
- ▶ Konzentration auf Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsgebäuden
- ▶ Langjähriger Track Record | mehr als 2.900 Wohneinheiten realisiert
- ▶ Attraktive Investmentpipeline in Höhe mehrerer Jahresumsätze im Münchner und Hamburger Wohnungsmarkt
- ▶ ISARIA Wohnbau AG hat mit Lone Star einen Investor gefunden, der am 17. Juni 2016 u.a. ein Übernahmeangebot angekündigt hat und auch eine mögliche Kapitalerhöhung von 50 % unterstützen wird



Unternehmenssitz München



Niederlassung Hamburg

Management

Michael Haupt

Vorstandssprecher (CEO) seit 02 | 2012

Jurist

seit über 20 Jahren Vorstand verschiedener Immobilien AGs

zuletzt Geschäftsführer von Bouwfonds IM Deutschland
und der TAG Immobilien AG

Jan von Lewinski

Vorstand (COO) seit 01 | 2014

Bankkaufmann

seit über 20 Jahren Vorstand und Geschäftsführer
verschiedener Immobiliengesellschaften

zuletzt Geschäftsführer | COO eines multinationalen
Family-Office in Frankfurt am Main



Vorstand: Jan von Lewinski (links) und Michael Haupt (rechts)

Realisierte Wohnimmobilien

Karlsfeld nido | bisher 457 WE



Vogelweidestr. | 167 Apartments



Hirschparkterrassen | 104 WE BA 1



Schillerstraße | 203 Apartments



Riem [driem] | 181 WE



Hohenwaldeckstraße | 261 WE



Hirschparkterrassen | 206 WE BA 2



Stahlstraße La Provence | 55 WE



IsarStadtPalais | 54 WE



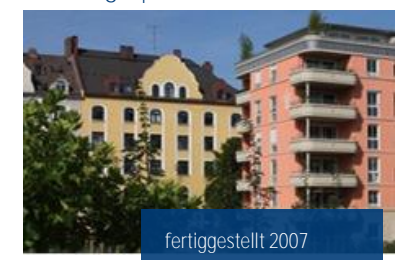
IsarLiving | 144 WE



Giesinger Seenhäuser | 48 WE



Le Village | 94 WE



Strategie



Heute:
Der einzige börsen-
notierte Projektentwickler
für Wohnungsbau



In 5 Jahren:
DER kapitalmarktorientierte
Projektentwickler für
Wohnungsbau



Besetzung weiterer
Standorte durch organisches
Wachstum und/oder
Übernahme/Kooperation
geplant

Zwei Geschäftsbereiche

Wohnungsneubau



Neue Wohnstandorte mit teilweise
über 500 Einheiten

APP.ARTMENTS | Revitalisierung



Revitalisierung von Bürogebäuden durch
Umbau zu Apartments

Beispiel Wohnungsneubau

Quartiersentwicklung nido in Karlsfeld

Projekt	Neubau verschiedener Haustypen und Wohnungen
Baubeginn	2009 – 2016
Grundstücksfläche	154.000 m ²
Bauabschnitte	12
Wohneinheiten	553 Häuser/Wohnungen
Verkaufsvolumen	€ 259 Mio.

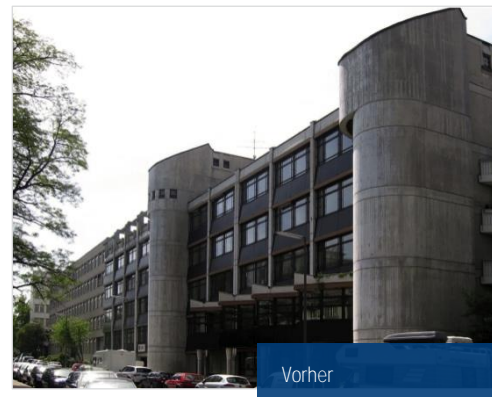


Fertiggestellt
 Verkauft und m Bau
 In Projektierung
 Vertriebsstart in Q3
 Im Vertrieb

Beispiel APP.ARTMENTS | Revitalisierung

APP.ARTMENTS Vogelweidestraße 5: teilmöblierte Apartments

Projekt	Revitalisierung eines Bürogebäudes
Anzahl der Wohneinheiten	167 möblierte Apartments
Fertiggestellt	2014
Verkaufsvolumen	€ 50 Mio.



Bis zu 250.000 zusätzliche
Einwohner in München bis
2030 erwartet

Deutschlands Metropolen wachsen

Beispielsweise nimmt Münchens Bevölkerung
jedes Jahr um die Einwohnerzahl Starnbergs zu

In der Struktur der am dichtesten besiedelten Stadt Deutschlands
muss die Münchner Wohnungswirtschaft jedes Jahr zusätzlichen
Wohnraum für die Bevölkerung einer deutschen Kleinstadt wie
Starnberg neu schaffen.

Wanderungssaldo 2015:

- ▶ München: 26.795 Personen
- ▶ Hamburg: 16.500 Personen



Wohnimmobilienmarkt am Beispiel München

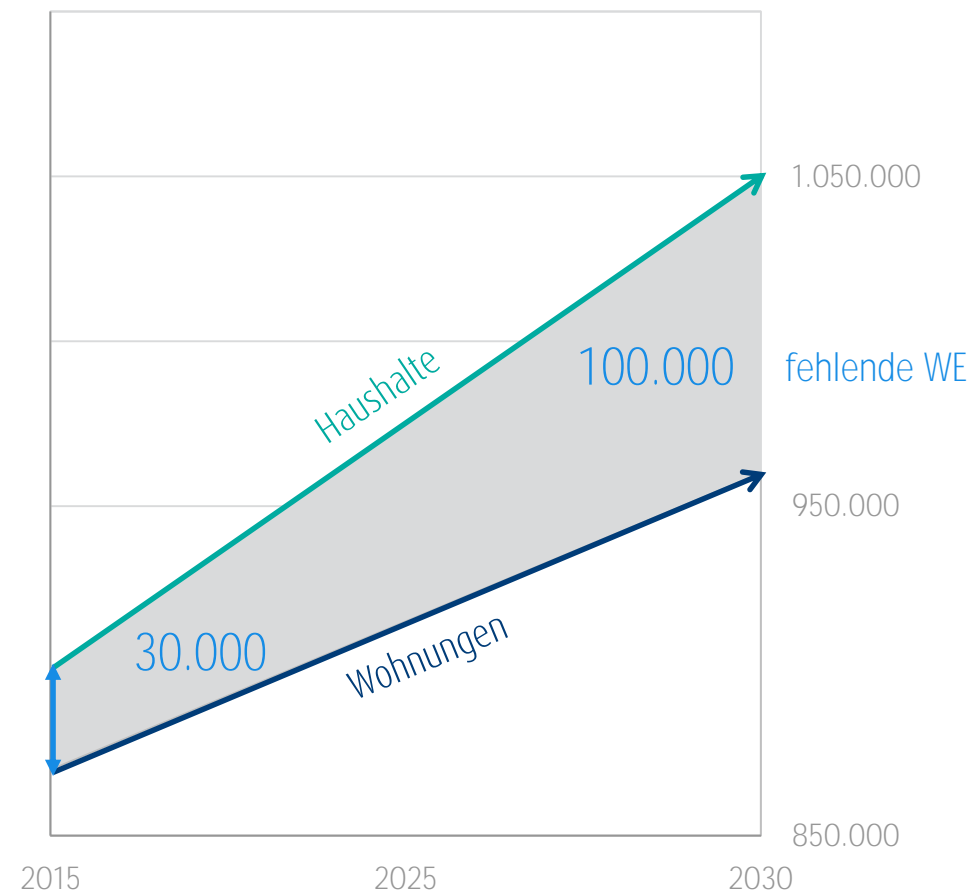
München gilt deutschland- und europaweit als eine der attraktivsten Städte

Bei Bevölkerungswachstum bundesweit an der Spitze

- ▶ Bereits heute fehlen in München rd. 30.000 Wohnungen
- ▶ Demografie-bedingt wird die Zahl fehlender Wohnungen weiter steigen

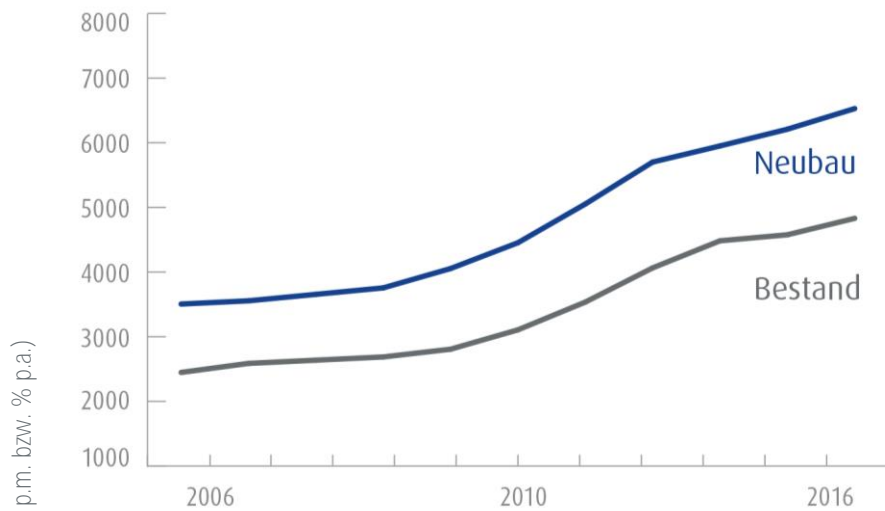
Bis 2030 ein Bevölkerungswachstum im Großraum München von ca. 250.000 Einwohnern prognostiziert

- ▶ München benötigt bis 2030 rd. 100.000 zusätzliche Wohneinheiten

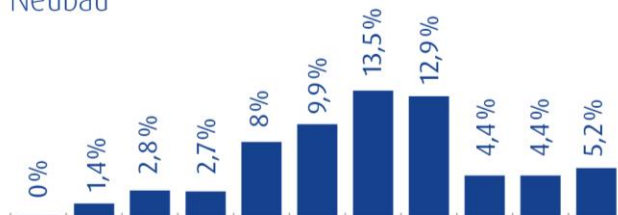


Kaufpreisentwicklung für Wohnungen

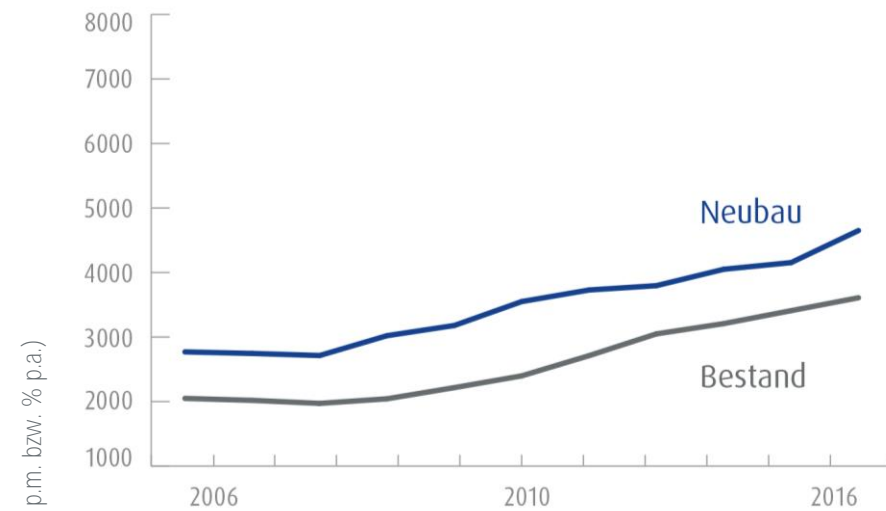
München



Neubau



Hamburg

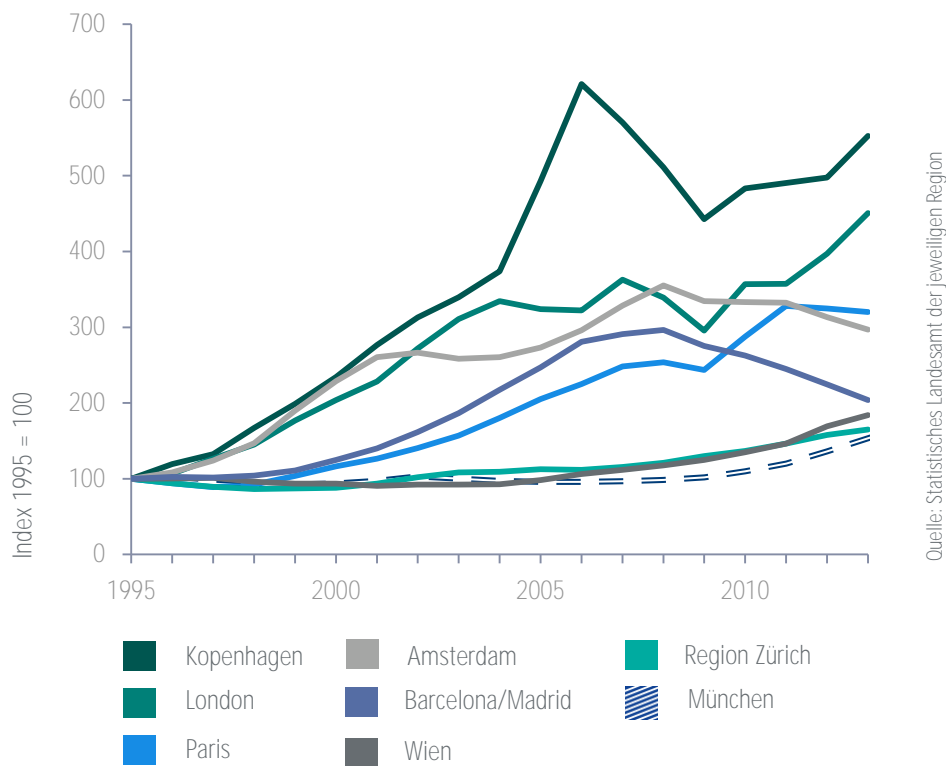


Neubau

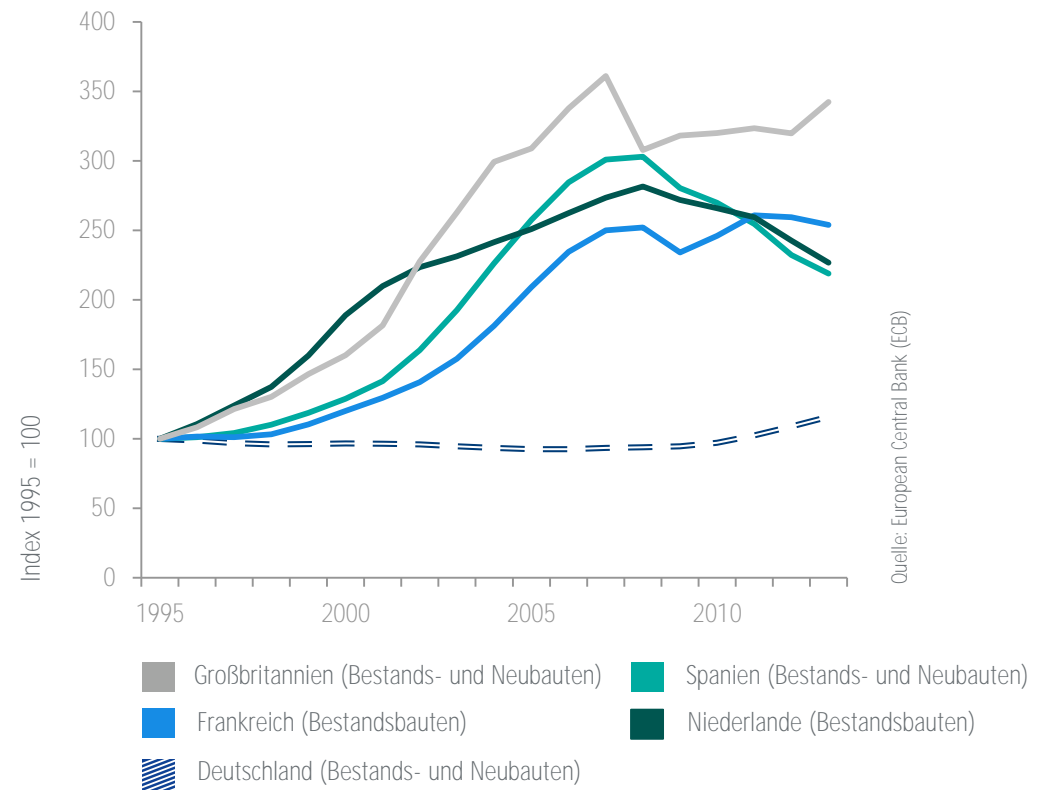


Entwicklung der Immobilienpreise im europäischen Vergleich

Metropolen



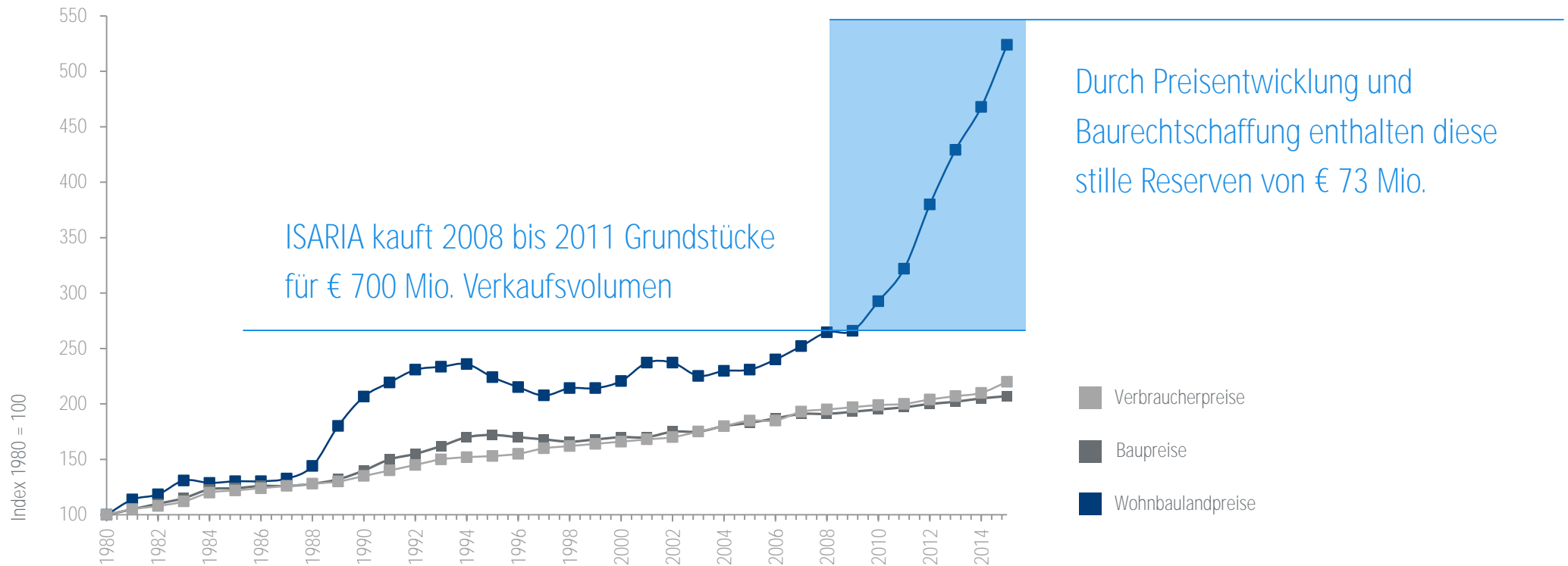
Länder



Starke Wertsteigerung seit Anfang 2012

↑ Wohnungspreise über 40 % ↑ Grundstückspreise über 60 %

Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in München



Quelle: Immobilienmarktbericht 2015 – Gutachterausschuss

Ertragslage

	31.03.2016 Mio. €	2015 Mio. €	2014 Mio. €
Umsatzerlöse	4,8	92,1	160,2
Gesamtleistung	37,1	122,2	170,3
Materialaufwand	-35,8	-89,1	-127,6
Rohertrag	1,3	33,0	42,6
Operative Kosten	-3,0	-14,9	-18,1
Abschreibungen	0,3	-1,4	-1,4
Neubewertung der Finanzimmobilien	0,0	11,0	-1,5
EBIT	-1,2	27,8	21,6
Finanzergebnis	-5,2	-15,4	-10,9
Ertragssteuern	0,0	-4,3	-1,5
Konzerngesamtergebnis	-6,4	8,1	9,2

Vermögenslage

	31.03.2016 Mio. €	31.12.2015 Mio. €	Veränderung Mio. €
Langfristige Vermögenswerte	71,8	71,3	0,5
Kurzfristige Vermögenswerte	211,7	207,8	3,9
<i>davon Vorräte</i>	174,8	142,5	32,3
Langfristige Schulden	114,6	131,3	-16,7
Kurzfristige Schulden	144,4	116,9	27,5
Schulden Gesamt	259,0	248,2	10,8
<i>davon verzinslich</i>	216,5	205,6	10,9
Eigenkapital	24,5	30,9	6,4
Bilanzsumme	283,5	279,2	4,3

Ø Zinssatz auf zinstragende Verbindlichkeiten

2012 | 14,2%

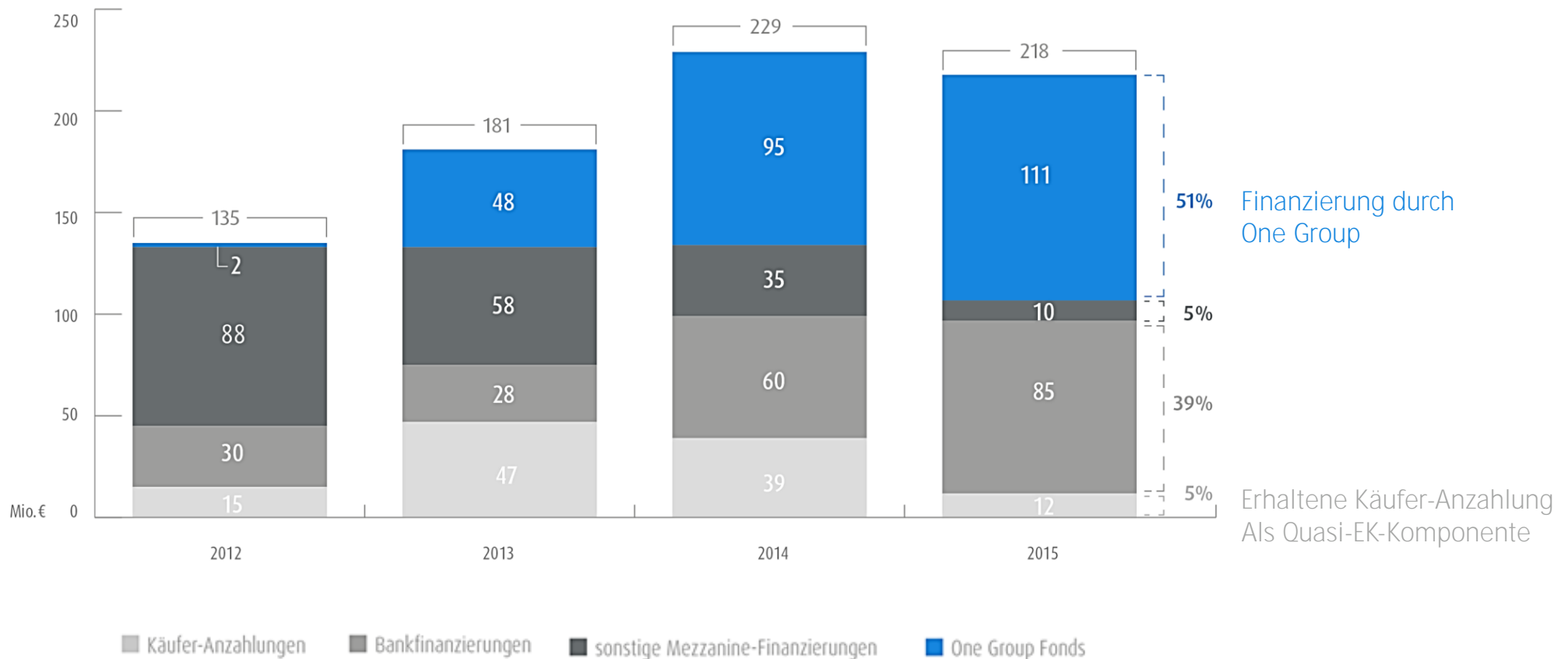
2014 | 9,5%

2013 | 10,4%

2015 | 7,9%

Finanzlage

One Group ersetzt teurere Mezzanine-Finanzierungen



One Group

die konzerneigene Finanzierungsplattform



- Bietet Zugang zu benötigtem Eigenkapital für Projektentwicklungen

ProReal Deutschlands Fonds 2 + 3

- ▶ Mit € 100 Mio. voll platziert
- ▶ Fonds 2 (€ 25 Mio.) wird Mitte 2016 prospektgemäß an die Anleger zurückgezahlt

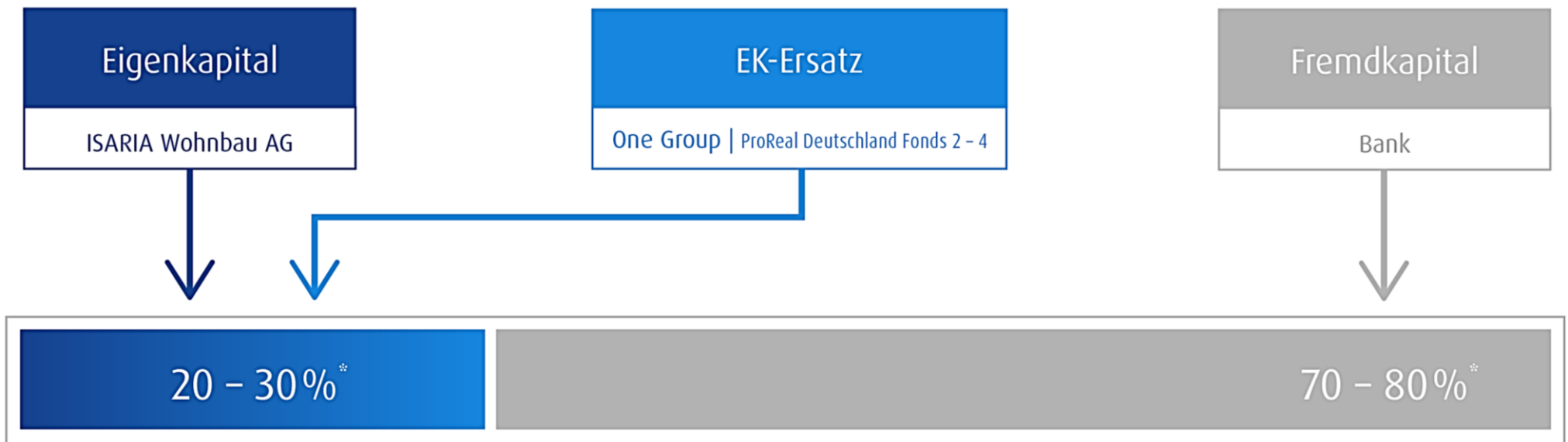
ProReal Deutschlands Fonds 4

- ▶ geplantes Volumen insgesamt: € 75 Mio.
- ▶ davon bereits mehr als die Hälfte platziert
- ▶ Konditionen: 6,00 % p.a. im 1. Jahr (ab 01.10.2016)
6,25 % p.a. im 2. Jahr
6,50 % p.a. im 3. Jahr

- „maßgeschneiderte“ Projektentwicklungsfonds mit kurzer Laufzeit (ca. 3 Jahre)

Projektfinanzierung

3-Säulen-Modell

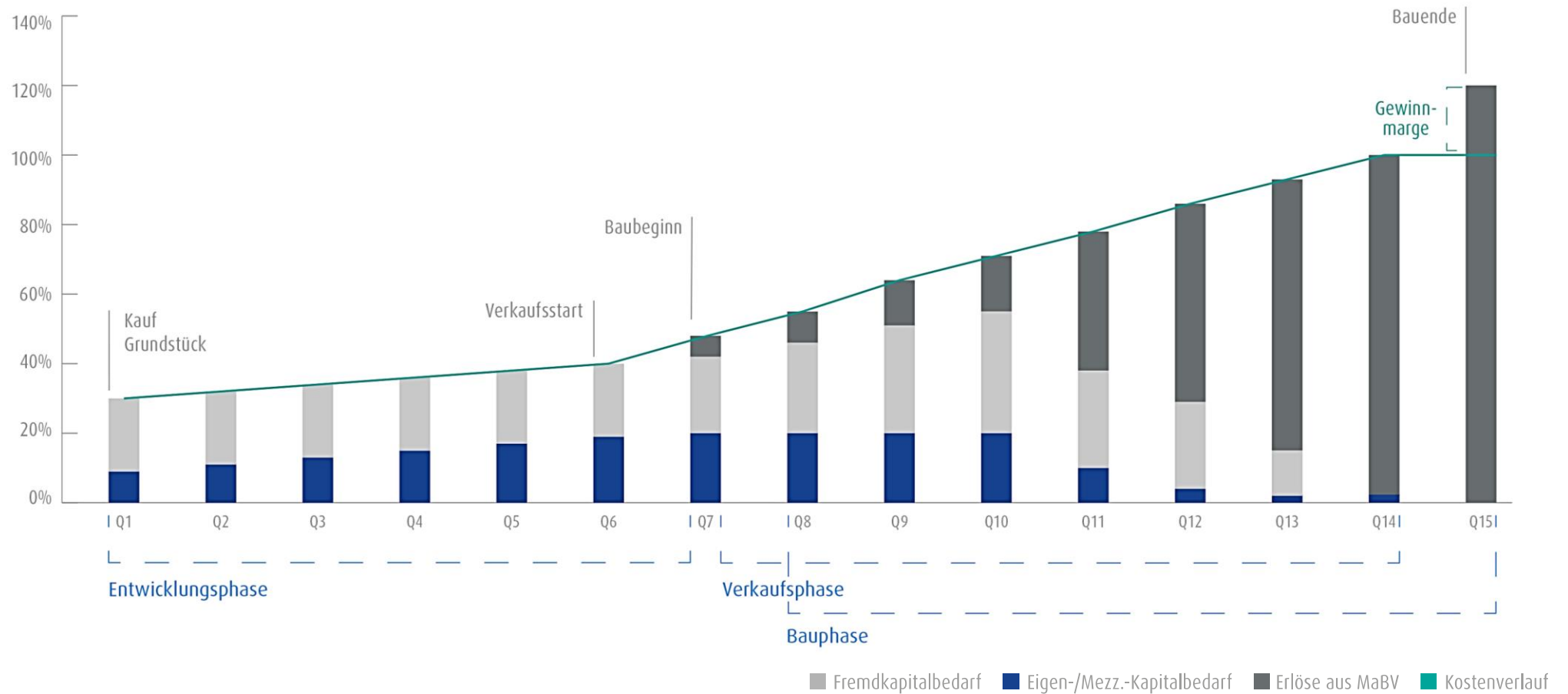


Projekt

* idealtypische Quote

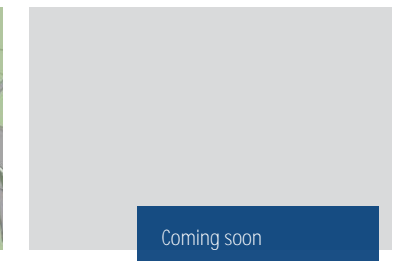
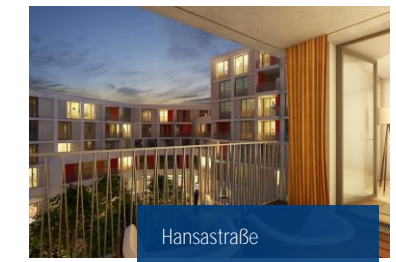
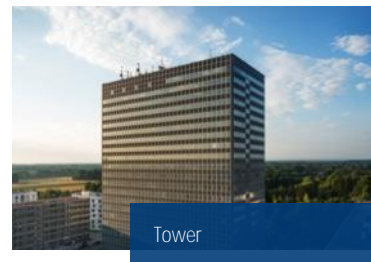
Projektfinanzierung

Hoher Vorfinanzierungsbedarf



Projektentwicklungen ab 2016

Projekt	Verkaufsvolumen in Mio. €
Karlsfeld	77
Elsenheimerstraße	73
Allach Diamalt-Quartier	271
Tower	189
Tübinger Straße	135
Hansastraße*	47
Kapstadtring 1 Hamburg*	35
Hörgensweg Hamburg	179
Gesamt	1.006



*Projektentwicklung im Bestand

Kontakt

Michael Haupt
CEO

ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München

Tel.: +49 89 | 38 99 84 – 100

Fax: +49 89 | 38 99 84 – 790

E-Mail: m.haupt@isaria.ag

Bernhard Bucher
Bereichsleiter Finanzen und Investor Relations

ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München

Tel.: +49 89 | 38 99 84 – 240

Fax: +49 89 | 38 99 84 – 790

E-Mail: b.bucher@isaria.ag

Finanzkalender

12. August 2016

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

14. November 2016

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

21. - 23. November 2016

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Disclaimer

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen

Diese Präsentation enthält zukunftsbezogene Aussagen. Zukunftsbezogene Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische Ereignisse und Tatsachen beziehen. Diese Aussagen beruhen auf Annahmen, Prognosen und Einschätzungen künftiger Entwicklungen durch den Vorstand. Die Annahmen, Prognosen und Einschätzungen wurden auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen. Sollten die den Aussagen und Einschätzungen zugrunde gelegten Annahmen zukünftiger Entwicklungen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit Erwarteten abweichen. Weder der Vorstand noch die Gesellschaft können für den tatsächlichen Eintritt der zukunftsgerichteten Aussagen einstehen. Der Vorstand und die Gesellschaft übernehmen keine Verpflichtung, über ihre gesetzlichen Verpflichtungen hinaus, irgendwelche Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.