

26.04.2016 - GBC Managementinterview zur Kapitalerhöhung mit Dr. Michael Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG

Unternehmen: EYEMAXX Real Estate AG * 4;5a;5b;6a;10;11

ISIN: DE000A0V9L94

Anlass des Managementinterviews: Ad-hoc-Mitteilung vom 20.04.2016

Analysten: Cosmin Filker

Aktueller Kurs: 6,59 (XETRA; 26.04.2016; 15:30 Uhr)

Kursziel: 10,90 €

Rating: KAUFEN

Fertigstellung/Veröffentlichung: 26.04.2016

*Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 5

„Wir adressieren Aktionäre, die Wachstum und Dividende gleichermaßen schätzen“

Am 20.04.2016 hat die EYEMAXX Real Estate AG den Beschluss einer Bezugsrechtskapitalerhöhung bekannt gegeben. Es ist dabei geplant, bis zu knapp 780.000 neue Aktien (Bezugsrecht: 9:2) zu emittieren. Nachdem die Gesellschaft im März 2016 die Emission einer Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von etwa 15,0 Mio. € erfolgreich abgeschlossen hat, ist dies nun eine Kapitalmaßnahme zur Erhöhung der Eigenkapitalbasis. GBC-Analyst Cosmin Filker hat mit dem Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, über die aktuelle Kapitalmaßnahme sowie die künftige Entwicklung des Unternehmens gesprochen.

GBC AG: Ausgehend vom aktuellen Aktienkurs sollte die laufende Kapitalerhöhung einen Emissionserlös im mittleren einstelligen Millionen-Bereich generieren. Wofür soll der Emissionserlös verwendet werden?

Dr. Michael Müller: Wir forcieren derzeit wie angekündigt unsere Immobilieninvestments im Wohn- und Gewerbebereich in Deutschland und Österreich. Unsere Projektpipeline summiert sich aktuell auf insgesamt rund 200 Millionen Euro und wächst erfreulicherweise kontinuierlich weiter. Diese Expansion wollen wir natürlich auch solide mit Eigenkapital unterlegen, deshalb die Kapitalerhöhung.

GBC AG: Laut Unternehmensmitteilung befinden Sie sich in fortgeschrittenen Verhandlungen bezüglich mehrerer neuer Großprojekte, mit einem Projektvolumen im unteren dreistelligen Millionen-Bereich. Welche Finanzierungsstruktur streben Sie für diese Projekte an?

Dr. Michael Müller: Das ist korrekt, wir sind zuversichtlich, schon in den kommenden Tagen bezüglich eines sehr großen Projekts beim Notar zu sitzen und entsprechende Verträge beurkunden zu lassen. Für eine solide Finanzierung unserer Projekte greifen wir generell auf eine Mischung aus Eigen- sowie Fremdkapital zurück und setzen im Einzelfall auch Mischformen ein, wenn dies geeignet erscheint. Das wollen wir auch bei den hier konkret in Rede stehenden Projekten so halten. Wobei diese zum Teil eine Dimension haben, die auch die Aufnahme weiterer Partner sinnvoll erscheinen lassen kann, vor allem, wenn ein Partner zusätzlich zu den Finanzen auch Expertise und Netzwerk einbringt.

GBC AG: Was bedeutet dies im Hinblick auf die aktuell laufende Kapitalerhöhung? Welches Projektvolumen könnte finanziert werden?

Dr. Michael Müller: Die Kapitalerhöhung ist ein Baustein, um unsere Projekte zu finanzieren - besonders solche, die neu hinzugekommen sind. Wir verfügen ja durch unsere profitable Unternehmensentwicklung und die Rückflüsse aus anderen Projekten über eine starke Innenfinanzierungskraft. Insgesamt gehen wir davon aus, dass wir mit dem Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung und anderen Finanzierungsmodulen ein Projektvolumen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich finanzieren können.

GBC AG: Durch Ihren umfangreichen Track Record verfügen Sie über aussagekräftige Erfahrungswerte. Welche Rendite (ROI) erwarten Sie bei den neuen Projekten?

Dr. Michael Müller: Für unsere Aktionäre, also unsere Eigenkapitalgeber, ist wahrscheinlich die Eigenkapitalrendite noch interessanter als die Projektrendite insgesamt. Wir gehen davon aus, dass wir bei den nun in weit fortgeschrittenen Verhandlungen befindlichen Projekten eine Netto-Eigenkapitalrendite im mittleren zweistelligen Prozentbereich realisieren können. Der genaue Return on Equity Rendite hängt dann von der Finanzierungsstruktur ab.

GBC AG: In den vergangenen Jahren fand bei der EYEMAXX eine verstärkte Ausrichtung auf Deutschland und Österreich statt. Hier sind insbesondere Wohn- und Pflegeprojekte zu nennen, welche in diesen beiden Regionen auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage antreffen. Wie sieht Ihre aktuelle Projektpipeline aus?

Dr. Michael Müller: Unsere Projektpipeline summiert sich momentan auf rund 200 Millionen Euro. Dazu kommen die oben erwähnten neuen Projekte. Kernländer sind ganz klar Deutschland und Österreich, hier sind wir bereits aktiv. In diesen Kernländern sind auch die neuen Projekte angesiedelt und wir sehen dort das größte Potenzial. In Österreich ist natürlich Wien ein sehr interessanter Standort für uns und in Deutschland sind es neben Berlin Metropolregionen wie der Rhein-Neckar-Raum oder auch Leipzig.

GBC AG: Neben dem Projektgeschäft planen Sie den Ausbau des Bestandsportfolios, um die Umsatz- und Ergebnisstabilität zu erhöhen. Welchen Schwerpunkt setzen Sie beim Aufbau des Bestandsportfolios und in welcher Höhe ist dies geplant?

Dr. Michael Müller: Der Bestandsaufbau ist für uns eine zweite starke Säule im Geschäftsmodell. Wir generieren damit stetig wiederkehrende Mieterträge, die eine gute Ergänzung zum Projektgeschäft sind. Unser Fokus liegt auf Gewerbeimmobilien und insbesondere Logistik. In diesem Bereich verfügen wir über ausgewiesene Expertise und können zweistellige Mietrenditen erzielen.

GBC AG: Vor dem Hintergrund des aktuell historisch niedrigen Zinsumfelds bewegen Sie sich in einem attraktiven Marktumfeld. Was ist Ihre Einschätzung hierzu?

Dr. Michael Müller: Da kann ich Ihnen nur zustimmen. Erfreulicherweise gibt es derzeit aus meiner Sicht auch keine Hinweise darauf, dass sich das Zinsumfeld wesentlich ändert. Günstige Finanzierungen sind derzeit entsprechend nicht das Unterscheidungsmerkmal zwischen einzelnen Immobilienunternehmen, sondern begünstigen den gesamten Sektor. Wettbewerbsvorteile stellen vielmehr Expertise und Dealzugang dar. Über beides verfügen wir, das wollen wir jetzt auch sehr zeitnah bei neuen Projekten zeigen.

GBC AG: Worauf können sich die Aktionäre beim Thema Dividende zukünftig einstellen?

Dr. Michael Müller: Wir streben eine gute Balance zwischen der Investition unserer Überschüsse in neue Immobilienvorhaben und Dividendenzahlungen an. EYEMAXX ist aus meiner Sicht ganz klar ein Dividentitel und soll dies auch bleiben. Damit adressieren wir Aktionäre, die Wachstum und Dividende gleichermaßen schätzen. Aus diesem Grund sind die Aktien aus der laufenden Kapitalerhöhung bereits auch für das abgelaufene Geschäftsjahr voll dividendenberechtigt. Das ist dann auch für neue Anteilseigner attraktiv, die womöglich bei der Privatplatzierung nach Ablauf des Bezugsangebots zum Aktionärskreis stoßen.

GBC AG: Dr. Müller, zum Abschluss eine Frage für Investoren mit langfristigen Anlagehorizont. Wo sehen Sie die EYEMAXX in fünf Jahren?

Dr. Michael Müller: Lassen Sie es mich kurz machen: Deutlich größer, profitabler und mit einem guten Rendite-/Risikoprofil. Wir wollen also unsere bisherigen Stärken schlicht weiter ausbauen. Daran habe ich als Mehrheitsaktionär natürlich auch konkretes Eigeninteresse, das sich mit der Interessenlage aller Aktionäre deckt.

GBC AG: Dr. Müller, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.

ANHANG

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des §34b WpHG nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (4;5a;5b;6a;10;11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3 % der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Auftraggebers.
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um möglichen Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Susanne Klebl, Email: klebl@gbc-ag.de.

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), Finanzanalyst

Sonstige an dieser Studie beteiligte Person:

Manuel Hölzle, Dipl. Kaufmann, Chefanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail:
compliance@gbc-ag.de