
Hinweis gemäß MiFID II für Research als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“:

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der fortlaufenden Erstellung von Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
 2. Die Research Reports werden weitreichend veröffentlicht bzw. öffentlich bereitgestellt sowie allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.
-

20.02.2018 - GBC Vorstandsinterview – EYEMAXX Real Estate AG

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

ISIN: DE000A0V9L94

Anlass des Research Kommentars: Vorstandsinterview

Analyst: Cosmin Filker

Fertigstellung/Erstveröffentlichung: 20.02.2018

** Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 4*

Nach vorläufigen Zahlen hat die EYEMAXX Real Estate AG eine sehr überzeugende Geschäftsentwicklung im Ende Oktober abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 erreicht. Das operative Ergebnis legte um rund 39 % auf 14,3 Mio. € und das Nachsteuerergebnis um rund 13 % auf 6,6 Mio. € zu. Besonders im Fokus stehen dabei die in den vergangenen Jahren erworbenen Großprojekte in Mannheim und Berlin. Der GBC-Analyst Cosmin Filker hat mit Dr. Michael Müller, dem Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG, über die bisherige Geschäftsentwicklung und die künftigen Potenziale der Gesellschaft gesprochen.

GBC AG: Hr. Dr. Müller, die im Rahmen der vorläufigen Berichterstattung präsentierten Eckdaten zur Geschäftsentwicklung 2016/2017 lesen sich sehr positiv. Können Sie die wichtigsten Faktoren des abgelaufenen Geschäftsjahres skizzieren?

Dr. Müller: Rein in Zahlen ausgedrückt ist natürlich die Steigerung unseres EBIT um 39 Prozent im abgelaufenen Geschäftsjahr ein wichtiger Faktor. Dahinter verbirgt sich eine operative Entwicklung, die ausgesprochen erfreulich ist und vor allem eine belastbare Basis für die Fortsetzung des Wachstums von EYEMAXX darstellt. Wir haben erfolgreiche Projektverkäufe vorgenommen und damit die Qualität und Renditestärke unserer Projekte einmal mehr untermauert. Außerdem haben wir unsere Pipeline deutlich ausgebaut und damit künftiges Wachstumspotenzial generiert und nicht zuletzt haben wir uns strategisch weiterentwickelt, indem wir Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments als aussichtsreichen Geschäftsbereich für EYEMAXX erschlossen haben.

GBC AG: Neben dem Mannheimer Projekt „Postquadrat“ konnten Sie im vergangenen Geschäftsjahr den Erwerb von zwei weiteren Großprojekten in Berlin mit einem Volumen von insgesamt nahezu 340 Mio. € vermelden. Wie sehen die Eckdaten dieser Projekte aus und welche Finanzierungsstruktur ist hierfür geplant?

Dr. Müller: Es handelt sich jeweils um Projekte in Schönefeld südlich von Berlin mit Volumen von jeweils 168 und 170 Mio. Euro. Wir setzen diese Projekte in Joint Ventures mit der DIE Deutsche Immobilienentwicklungs AG um, wobei wir jeweils 50,1 Prozent an den Gesellschaften halten. Wenn ich die Daten addiere, erstellen wir in Schönefeld insgesamt rd. 67.000 Quadratmeter Wohnfläche und fast 36.000 Quadratmeter Bürofläche – jeweils zuzüglich Parkplätze. Das sind wirklich relevante Großprojekte, bei denen wir in den kommenden Monaten mit dem Bau beginnen wollen. Die Fertigstellung erfolgt dann in mehreren Bauabschnitten zwischen 2020 und 2022. Unsere Prognosen sehen eine Eigenkapitalrendite im mittleren zweistelligen -Bereich vor. Die Perspektiven für unsere

künftige Gewinnentwicklung sind mithin hervorragend. Finanzieren werden wir diese Projekte wie üblich mit einer Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die Finanzierungen sind bereits fixiert. Neben diesen Großprojekten haben wir noch weitere Entwicklungen in der Pipeline, die nicht ganz so hohe Volumina aber eine vergleichbare Renditeerwartung haben.

GBC AG: Grundsätzlich profitieren Sie als Projektentwickler vom aktuell sehr günstigen Finanzierungsumfeld. Das aktuelle Zinsumfeld deutet derzeit sogar eine vorsichtige Trendumkehr an. Wie schätzen Sie die aktuelle Lage ein?

Dr. Müller: Unser Vorteil als Projektentwickler ist ja, dass wir – im Unterschied zum Bestandhalter – nur eine relativ kurze Kapitalbindung haben. Zinssteigerungen wären für uns von der Finanzierungsseite also gut verkraftbar. Und auch bei der Verkaufspreisseite sind wir mit unseren Forward Sales zu festen Konditionen gut aufgestellt. Das voraus geschickt möchte ich anmerken, dass ich persönlich allenfalls mit moderat steigenden Zinsen in den kommenden Jahren rechne. Ganz drastische Zinsschritte von den Notenbanken dürften volkswirtschaftlich im europäischen Kontext kaum gewünscht sein.

GBC AG: Anfang des Jahres haben Sie die 10%ige Übernahme am Immobilienentwickler G&S Planwerk GmbH bekannt gegeben. Damit ist der Einstieg in den Bereich der Mikro- und Serviced Apartments sowie der Studentenapartments erfolgt. Was ist das Besondere an diesen Spezialimmobilien und sind hier konkrete Projekte geplant?

Dr. Müller: Diese Spezialimmobilien zeichnen sich durch eine sehr hohe Nachfrage aus, entsprechend ist die Renditeerwartung hier ausgesprochen positiv. Kleine Wohneinheiten für Einzelnutzer mit guter Infrastruktur im urbanen Umfeld liegen im Trend und wir können hier unsere Expertise aus der erfolgreichen Wohnimmobilienentwicklung einbringen. Zudem haben wir mit G&S Planwerk einen guten Partner, der über eine ausgezeichnete Marktstellung in diesem Spezialsegment verfügt. Erste Projekte sind bereits initiiert – weitere werden folgen.

GBC AG: Worauf können sich die Investoren im laufenden Geschäftsjahr einstellen, zumal zwischenzeitlich ein weiterer volumenträchtiger Teilverkauf beim Großprojekt in Mannheim erfolgt ist?

Dr. Müller: Wir wollen den Gewinn weiter deutlich steigern, alle Voraussetzungen dafür sind geschaffen. Der Teilverkauf in Mannheim unterstreicht, dass wir die Marktnachfrage treffen. Investoren sollten sich dabei bewusst machen, dass Forward Sales üblicherweise für uns ergebniswirksam werden, wenn das betreffende Projekt fertiggestellt ist. Das heißt, wir können so jetzt auch schon für das nächste Geschäftsjahr einen Teil des Gewinns gut absehen. Im laufenden Jahr werden wir unsere bestehenden Projekte vorantreiben und neue planen – Investoren bei EYEMAXX können also sehr optimistisch in die Zukunft blicken – ich tue das auch.

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. Müller: Ziel ist es, mit dem Bestandsausbau die laufenden Aufwendungen im administrativen Bereich zu decken, um so mit stabilen Cashflows ohne Druck die renditeträchtigsten Entwicklungsprojekte umsetzen zu können. Da sind wir auf einem guten Weg und konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien. Wir verfügen bereits über ein Portfolio mit Schwerpunkt Logistikimmobilien und wollen den Bestand weiter ausbauen.

GBC AG: Herr Dr. Müller, ich danke Ihnen für das 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 mögliche Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Kristina Bauer, Email: bauer@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), Marie-Curie-Str. 24-28, 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), stellvertr. 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