

with an  
eye  
on the future

**Unternehmenspräsentation, März 2020**

# Disclaimer

Diese Veröffentlichung ist weder mittelbar noch unmittelbar zur Weitergabe oder Verbreitung in die Vereinigten Staaten von Amerika oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Territorien und Besitzungen, eines Bundesstaates oder des Districts of Columbia) bestimmt und darf nicht an "U.S. persons" (wie in Regulation S des U.S. Securities Act of 1933 in der jeweils geltenden Fassung ("Securities Act") definiert) oder an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder weitergeleitet werden. Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot bzw. eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Übernahme von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika dar, noch ist sie Teil eines solchen Angebots bzw. einer solchen Aufforderung. Die Wertpapiere sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des Securities Act registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur mit vorheriger Registrierung unter den Vorschriften des Securities Act in derzeit gültiger Fassung oder ohne vorherige Registrierung nur auf Grund einer Ausnahmeregelung verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Die Emittentin beabsichtigt nicht, das Angebot von Aktien vollständig oder teilweise in den Vereinigten Staaten von Amerika zu registrieren oder ein öffentliches Angebot in den Vereinigten Staaten von Amerika durchzuführen. Diese Veröffentlichung ist kein Angebot zum Kauf von Wertpapieren im Vereinigten Königreich, Kanada, Japan oder Australien.

# Inhalt

Investment Highlights Seite 4

---

Meilensteine im GJ 2018/2019 Seite 5

---

Über das Unternehmen Seite 6

---

Ausgewählte Kennzahlen Seite 13

---

Aktie / Anleihen Seite 15

---

Kontakt Seite 18

---

Annex Seite 19

---

# Investment Highlights

- Kapitalmarkterfahrungen: Aktie im **General Standard** der Frankfurter Wertpapierbörse und im **direct market plus** der Wiener Börse gelistet, Unternehmensanleihen (und Wandelanleihen) ebenfalls börsennotiert
- Seit Unternehmensgründung 1996 profitabel
- Ausbalanciertes **Geschäftsmodell** mit zwei Säulen: **Projektentwicklung** und **Bestandshaltung**; attraktive Entwicklerrenditen und stabile Cashflows durch Mieterträge
- **Kernmärkte**: Deutschland und Österreich
- Fokus auf **wachstumsstarke Segmente**: Wohnimmobilien sowie Hotels, Serviced Apartments, Büros und Stadtquartiersentwicklungen
- **Projektpipeline** mit Volumen von rund **902 Mio. EUR**
- Gründer und CEO Dr. Michael Müller, Aktionär mit **27,02 Prozent**

# Meilensteine im GJ 2018/2019

12/2018

Verkauf  
Sonnenhöfe;  
Größte Transaktion  
der Unternehmens-  
geschichte

05/2019

Neues  
Immobilienprojekt in  
Berlin Schönefeld  
  
Auszeichnung für  
stärkste  
Markenentwicklung der  
Immobilienbranche  
2019 (Real Estate  
Brand Award)

09/2019

Wirtschaftliche  
Einigung über Verkauf  
Immobilien und  
Grundstücke in Serbien

Emission der  
Unternehmensanleihe  
2019/2024

11/2019

Verkauf Projekt  
Grasbergergasse in Wien  
Landstraße

Start erstes Wiener  
Büroprojekt  
Brehmstraße in Wien  
Simmering

03/ 2020

Kapitalerhöhung:  
Vollplatzierung  
erreicht

03/2019

Verkauf Immobilie  
für betreutes  
Wohnen in Klein  
Lengden

06/2019

Verkauf Großprojekt  
Vivaldi-Höfe  
  
Hauptversammlung  
beschließt Dividende  
von EUR 0,20 je Aktie

10/2019

Verkauf Beteiligung an  
ViennaEstate  
  
Aktionär Johann  
Kowar stockt Anteile  
auf 15,72%

02/2020

Ausplatzierung der  
Anleihe  
2019/2024  
auf EUR50 Mio.  
  
Ausplatzierung der  
Anleihe  
2018/2023  
auf EUR 55 Mio.

# Management



**Dr. Michael Müller, CMC**  
CEO & Gründer  
eyemaxx Real Estate Group  
Alleinvorstand  
Eyemaxx Real Estate AG

Langjährige internationale Erfahrung in der Projektentwicklung sowie im General Management



**Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.**  
Deputy CEO  
eyemaxx Real Estate Group

Langjährige internationale Erfahrung im Transaktionsgeschäft, im Private Equity- und Joint Venture-Bereich, sowie im General Management



**Kristian Radosavljevic, MA**  
CFO  
eyemaxx Real Estate Group

Langjährige Erfahrung in den Bereichen Controlling, Bilanzierung und Finanzmanagement

## Eyemaxx Real Estate AG

### I. Projektentwicklung

### II. Immobilienbestandshaltung

Charakteristik

- „Develop & Sell“
- Ziel: Stabile Renditen

- Opportunistischer Bestandsaufbau
- Stabile Miet-Cash-Flows

Fokus

- Wohnen und Gewerbe
- Deutschland, Österreich

- Gewerbe
- Deutschland, Österreich

Volumen/  
Ausblick

- Umfangreiche Pipeline von rd. EUR 902 Mio. für Projekte im Bereich Wohnen und Gewerbe

- Sukzessiver Ausbau des Bestands und Erhöhung der Mieterträge
- Wert Bestandsimmobilien rd. EUR 34,2 Mio.,\*  
Mietertrag rd. 2,9 Mio. EUR p.a.

\*gem. Verkehrswertgutachten

# Investitionsstrategie

- Fokus auf definierte Kernmärkte:
  - Deutschland und Österreich > 90% des Projektvolumens
  
- Investitionskriterien (Bau/Entwicklung)
  - Positive externe Standortanalyse
  - Standortkriterien von Mieter/Pächter und/oder Erwerber geprüft
  - Investitionsrechnung durch externe Gutachter bestätigt
  - Angemessene Vorvermarktung
  - Bonitätsstarke Mieter (renommierte Gewerbemieter wie z.B. Hotelketten)
  
- ROI-Ziel bei Entwicklungsprojekten:
  - 10-15% bei Investitionen in Wohnimmobilien
  - 12-18% bei Investitionen in Gewerbeimmobilien
  
- ROI-Ziel bei Bestandsimmobilien:
  - $\geq 7\%$

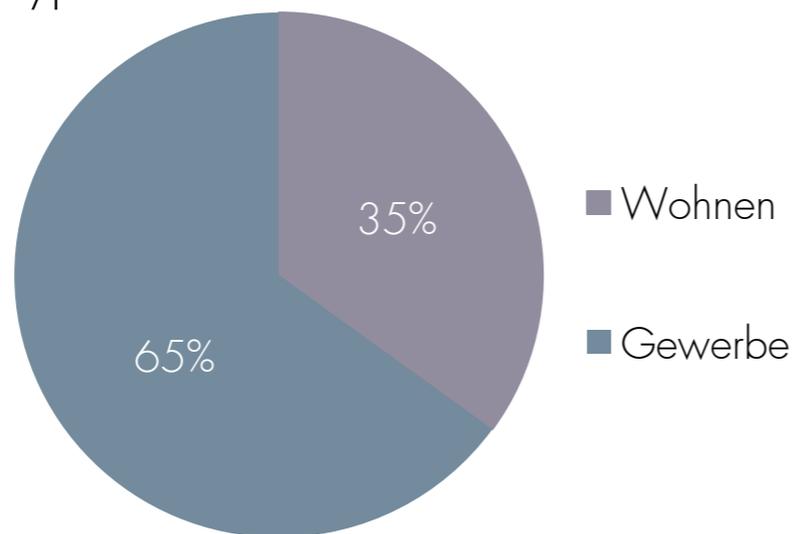
# Projektpipeline

Projektvolumen in Mio. EUR	Deutschland	Österreich	CEE/SEE	Summe
Wohnen <sup>1</sup>	293.151	22.400		315.551
Gewerbe <sup>2</sup>	482.249	73.600	30.300	586.149
Summe	775.400	96.000	30.300	901.700

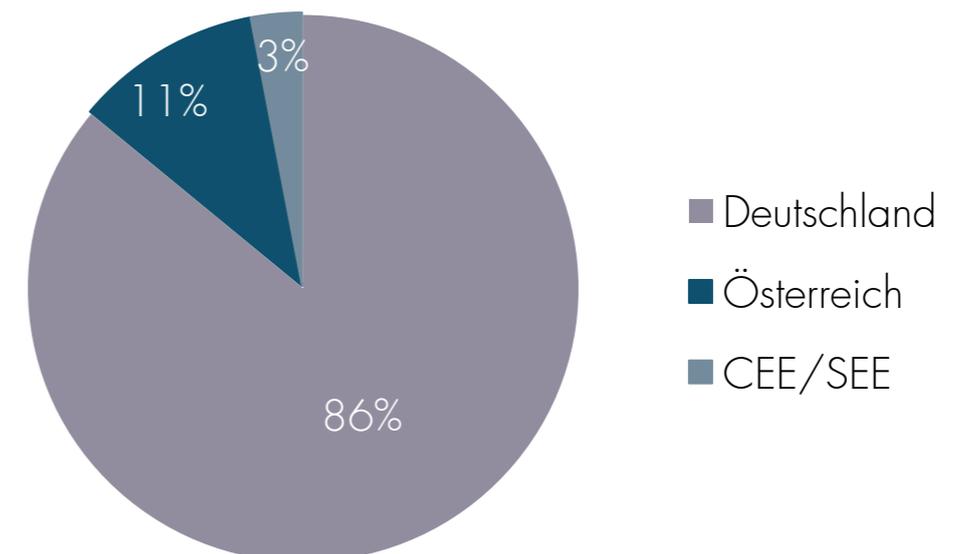
<sup>1</sup> Wohnimmobilien inkl. Mikroapartments

<sup>2</sup> Hotel-, Logistik-, Retail-, Pflegeimmobilien und Serviced Apartments

Projektvolumen nach Immobilien-Typ



Projektvolumen nach Region



# Sonnenhöfe



## Berlin Schönefeld

- Mixed-Use Projekt
- Gemeinsam mit dem Partner  
DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG, DIEAG
- Volumen von rund EUR 170 Mio.
- 51.000 m<sup>2</sup> großes Areal
- rund 560 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von  
rund 38.000 m<sup>2</sup>
- Büroeinheiten mit einer Nutzfläche von rund 11.400 m<sup>2</sup> sowie  
475 Tiefgaragenplätze und 231 Außenstellplätze  
Grundsteinlegung im Juli 2018
- Voraussichtliche Gesamtfertigstellung Herbst 2021
- Forward Sale erfolgreich abgeschlossen; Größte Transaktion der  
Unternehmensgeschichte; Verkaufspreis liegt über den Erwartungen  
bei Projektbeginn

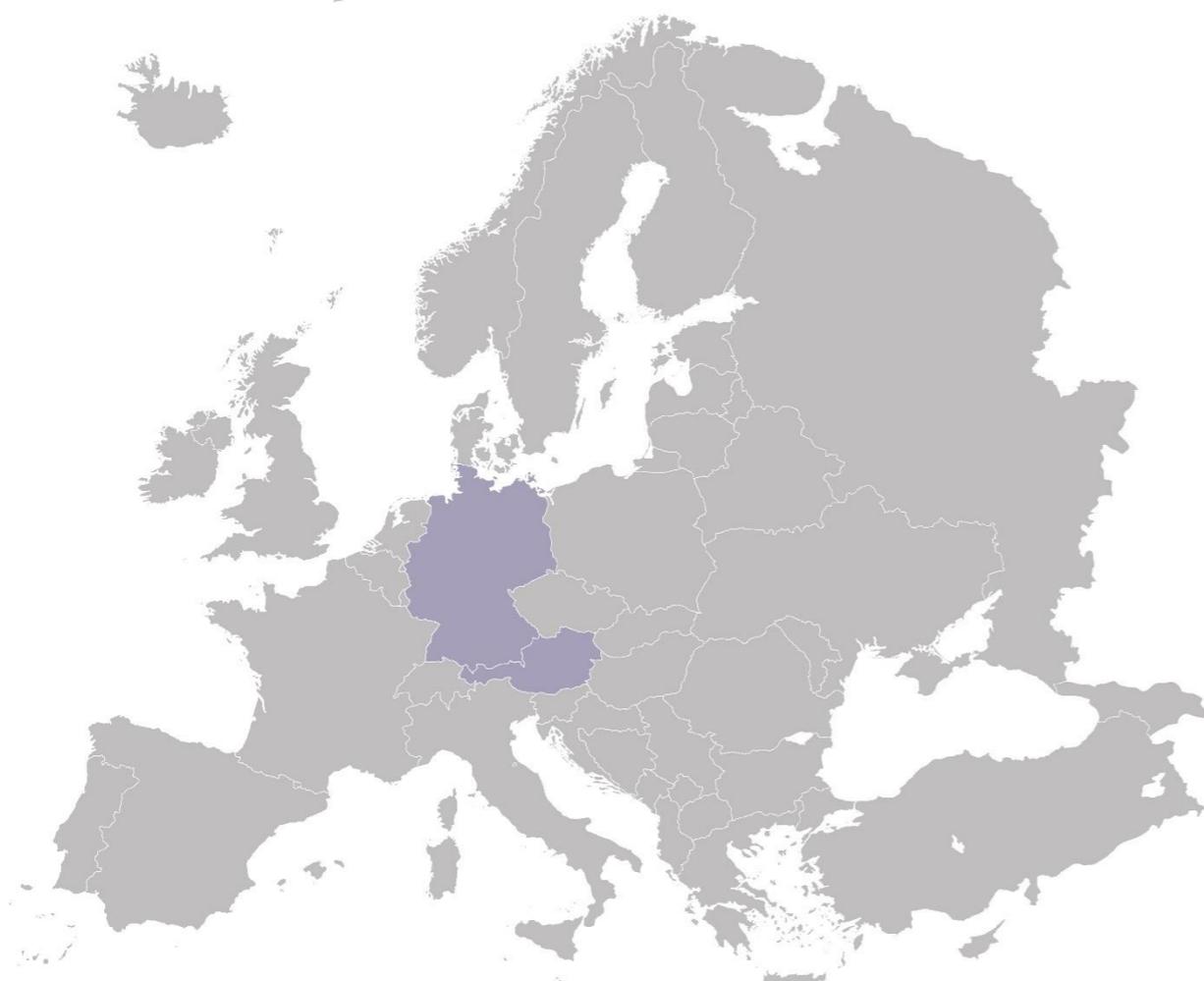
# Postquadrat Mannheim



## Mannheim

- Mixed-Use Projekt
- Gemeinsam mit dem Partner Johann Kowar
- Volumen von EUR 220 Mio.
- rund 20.500 m<sup>2</sup> großes Areal
- 12 Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup>
- 374 Tiefgaragenplätze
- Baubeginn Q2/2017
- Voraussichtliche Fertigstellung für Q4/2021
- Größtes Projekt der Unternehmensgeschichte
- 50% des Projektes (über Forward Sales) verkauft

## Geographischer Fokus



 Kernmärkte

## Geschäftstätigkeit

- Halten von Gewerbeimmobilien im Portfolio neben reiner Projektentwicklung
- Nutzung von Marktopportunitäten und Halten von ausgewählten vermieteten Bestandsimmobilien zur Erzielung von laufenden Mieterträgen
- Ziel: Verbindung von Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus den Bestandsimmobilien

in TEUR	DE	AT	Gesamt
# Objekte	5	7	12
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	38.300	28.100	66.400
Leerstand	Keiner	Keiner	Keiner
Wert* (in Mio. EUR)	17,6	16,6	34,2
Mietertrag p.a. (in Mio. EUR)	1,5	1,4	2,9

Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2019 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS zum 31. Oktober 2019 entnommen.

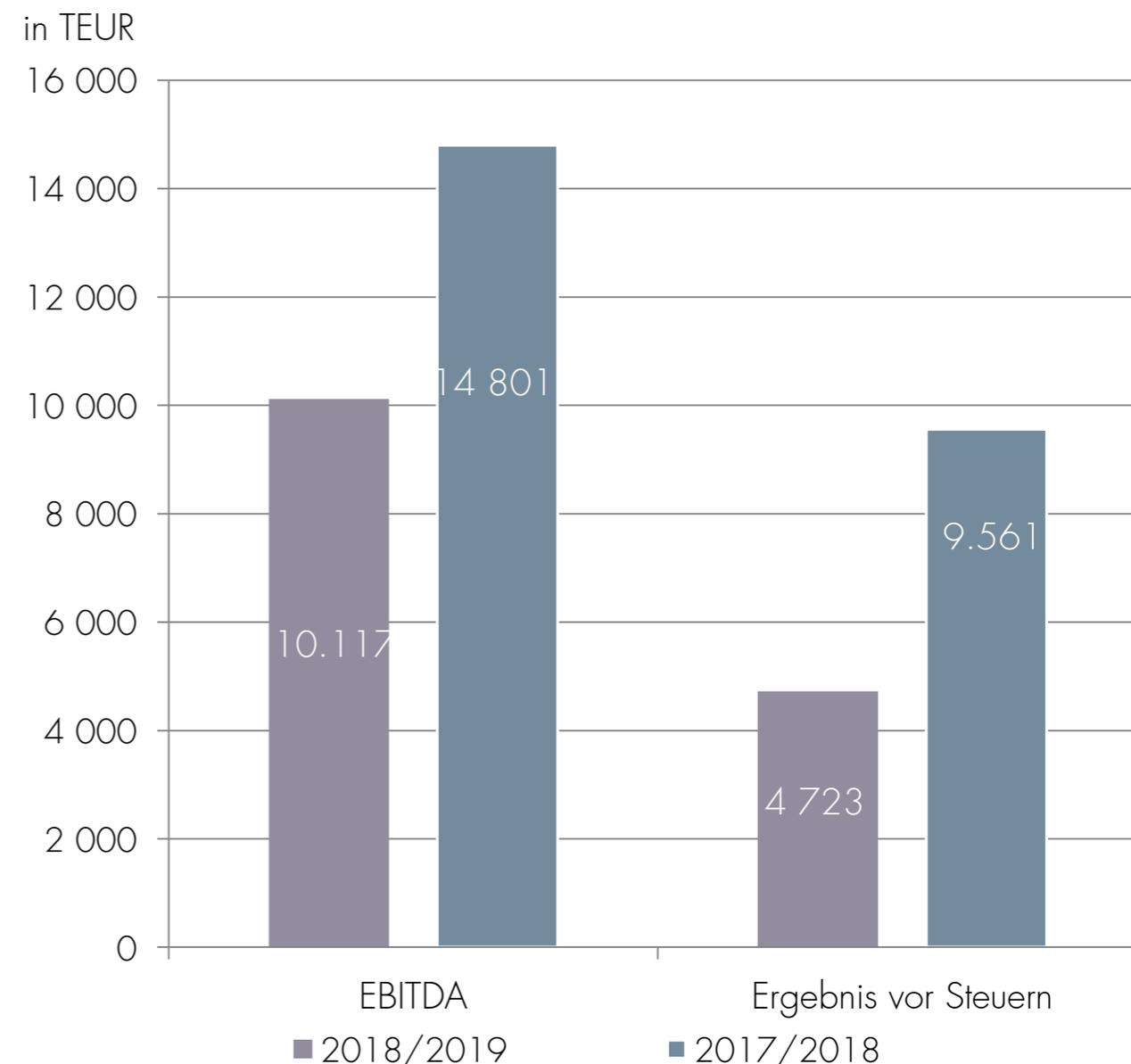
# Ausgewählte Kennzahlen

## Ausgewählte Kennzahlen 2018/2019

Vermögenslage in TEUR		
	31.10.2019	31.10.2018
Eigenkapital	65.002	63.574
Nettofinanzschulden	173.166	135.379
Anlagevermögen	156.503	179.228
Umlaufvermögen	55.252	14.804
Bilanzsumme	281.993	226.531
Ertragslage in TEUR		
	2018/2019	2017/2018
EBITDA	10.117	14.801
Net Profit	6.589	7.292

Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2019 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS zum 31. Oktober 2019 entnommen.

## Ergebniswicklung 2018/2019

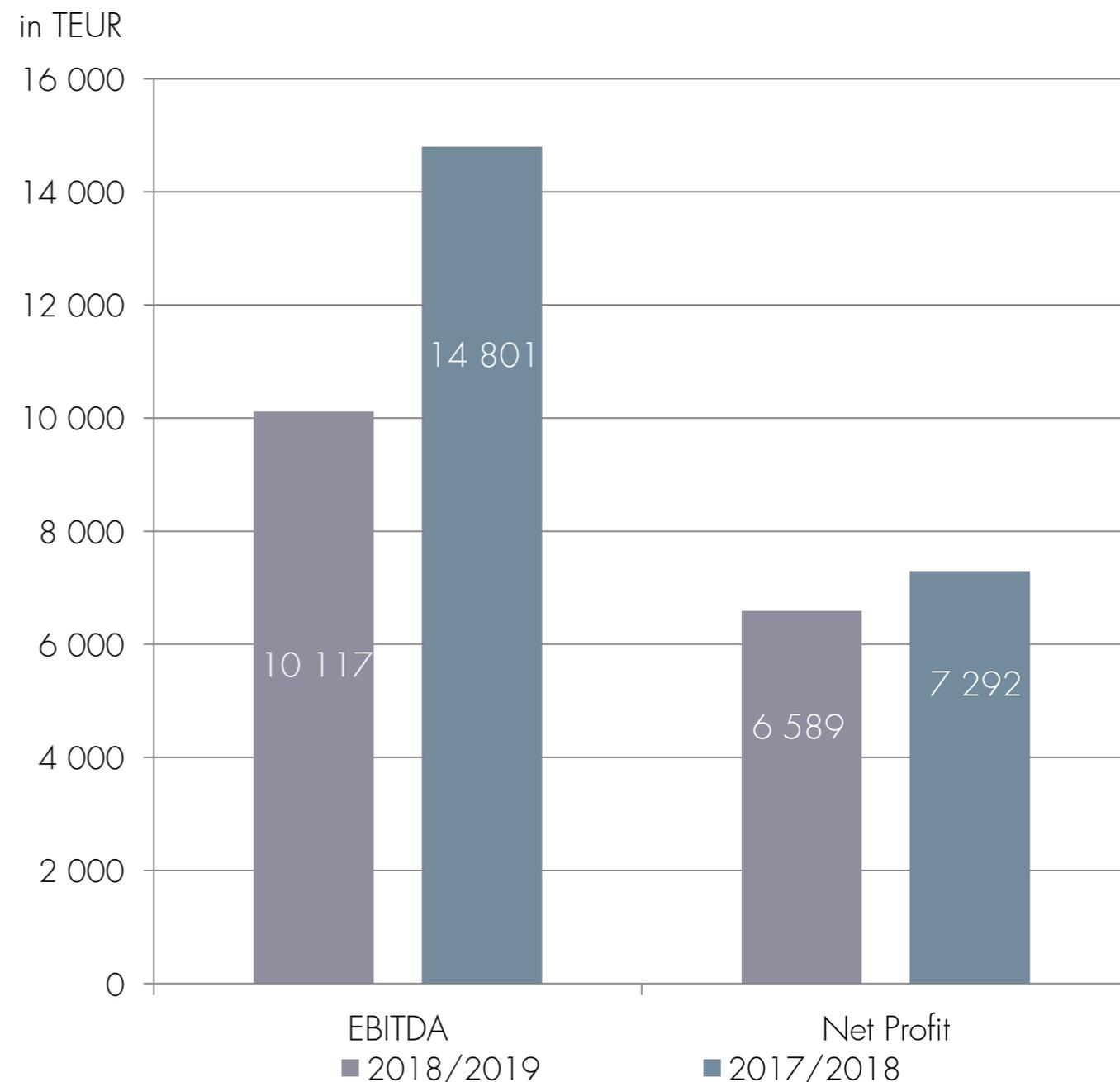


# Ausgewählte Kennzahlen

## Ausgewählte Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2018/2019

Vermögenslage in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Eigenkapital	65.002	63.574
Nettofinanzschulden	173.166	135.379
Anlagevermögen	156.503	179.228
Umlaufvermögen	55.483	47.303
Bilanzsumme	281.993	226.531
Ertragslage in TEUR	2019	2018
EBITDA	10.117	14.801
Net Profit	6.589	7.292

## Ergebniswicklung im Geschäftsjahr 2018/2019

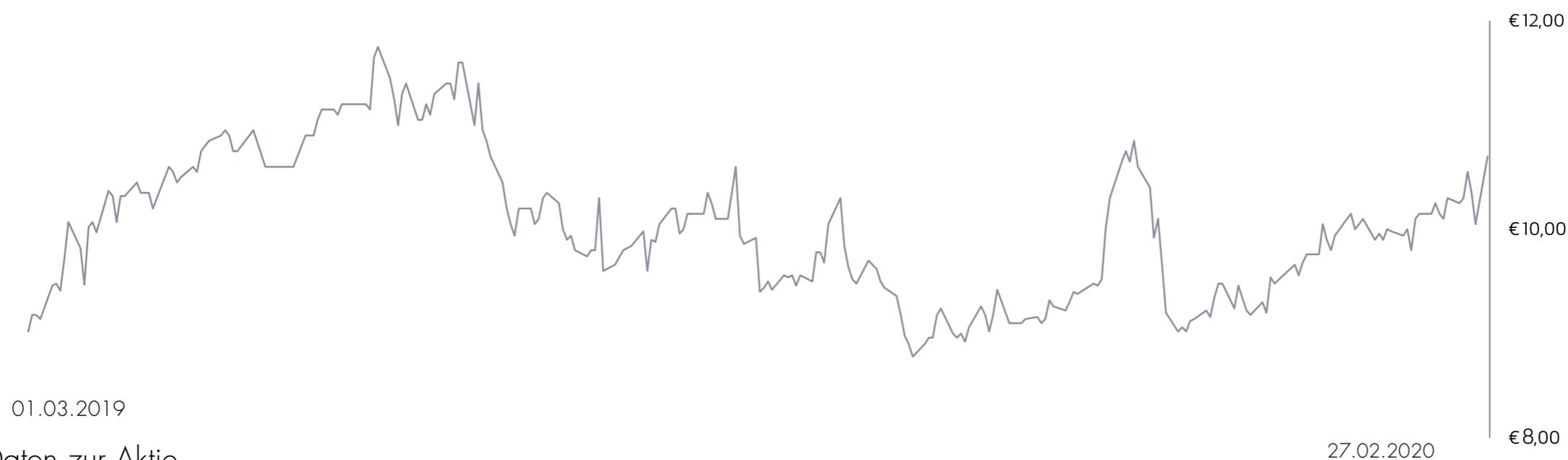


Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2019 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS zum 31. Oktober 2019 entnommen.

# Daten Aktie

Aktienkurs – Entwicklung 01.03.2019 bis 27.02.2020

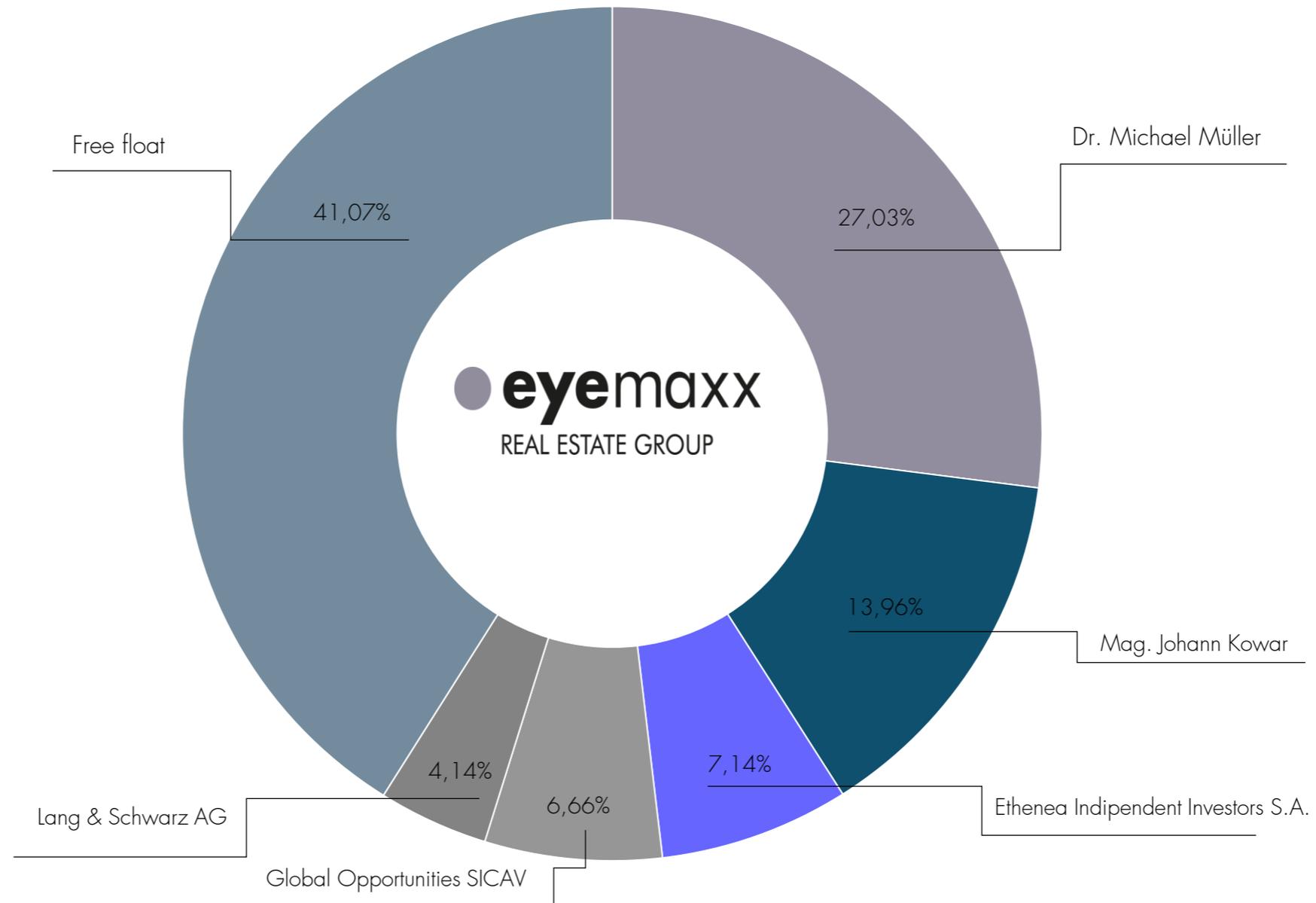
## Aktie



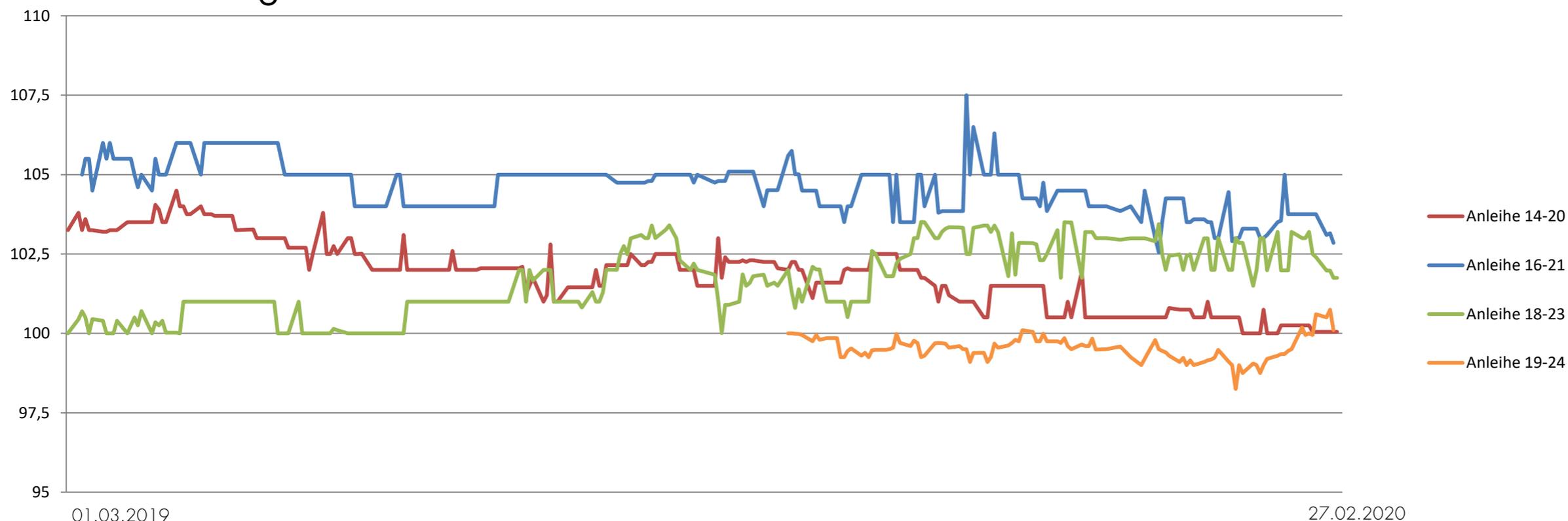
[Daten zur Aktie](#)

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard	Anzahl der Aktien	6,23 Mio.		
ISIN	DE000A0V9L94	<u>Kurs am 27.02.2020</u>	9,18 Euro (Xetra)		
WKN	A0V9L9	Marktkapitalisierung	rund 56 Mio. Euro		
Börsenkürzel	BNT1	Streubesitz	41%		
		durchschn. Aktienhandel pro Tag:	rund 5.249 (Deutschlandweit)		
Designated Sponsor	Hauck & Aufhäuser	Kursziel	15,40 Euro <sup>1)</sup>	15,00 Euro <sup>2)</sup>	21,70 Euro <sup>3)</sup>
		Rating	KAUFEN <sup>1)</sup>	KAUFEN <sup>2)</sup>	KAUFEN <sup>3)</sup>

# Aktionärsstruktur



## Kursentwicklung ausstehende Anleihen bis 27.02.2020



## Ausstehende Anleihen

	Anleihe 14/20	Anleihe 16/21	Anleihe 18/23	Anleihe 19/24
ISIN	DE000A12T374	DE000A2AAKQ9	DE000A2GSSP3	DE000A2YPEZ1
Aktuelles Volumen	13.319.000 Euro	30.000.000 Euro	43.500.000 Euro	50.000.000 Euro
Kupon	8,00 %	7,00 %	5,50%	5,50%
Laufzeit	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Fälligkeit	März 2020	März 2021	April 2023	September 2024
Zinstermin	30.9.	18.3. & 18.9.	26.4. & 26.10.	24.10.
Besicherung	nein	ja	nein	nein
Rating	BB (Unternehmen)	BBB- (Anleihe)	BB (Unternehmen)	BB (Unternehmen)

# Kontakt Investor Relations | Presse



Kristina Aue  
Investor Relations  
+43 2235 81 071 757  
k.aue@eyemaxx.com  
ir@eyemaxx.com

edicto GmbH  
Axel Mühlhaus, Peggy Kropmanns  
+49 69 90 55 05 52  
ir@eyemaxx.com

[www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)

# Annex

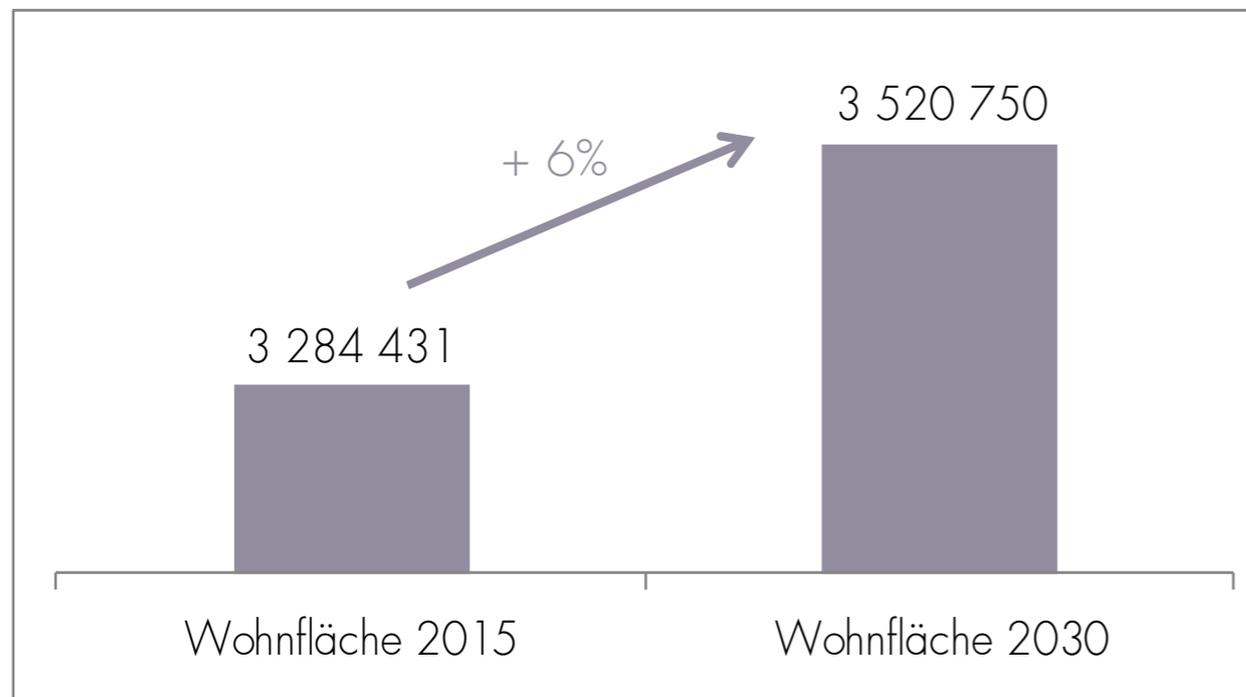


# Projektentwicklung: Wohnen

## Markt für Wohnimmobilien

- Weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum in den Kernmärkten Deutschland und Österreich
- Urbanisierung erhöht den Nachfragedruck

## Bedarfsprognose für den Wohnungsbau in Deutschland bis 2030<sup>1)</sup>



1) Wohnungsmarktprognose BBSR von 04/2015 in tausend m<sup>2</sup>

## Ausgewählte Projekte

- „Postquadrat Mannheim“, DE (Mixed-Use)  
Projektvolumen rd. 220,0 Mio. €
- „Sonnenhöfe“, Berlin Schönefeld, DE (Mixed-Use)  
Projektvolumen rd. 170,0 Mio. €
- „Alfred-Döblin-Allee“, Berlin Schönefeld, DE (Wohnen, Büro)  
Projektvolumen rd. 50,1 Mio. €
- „Siemensstraße Apartments“, Wien, AT (Wohnen)  
Projektvolumen rd. 22,4 Mio. €
- „Mackestraße Apartments“, Bonn, DE (Wohnen)  
Projektvolumen 17 Mio. €

## Markt für Gewerbeimmobilien\*

- Entwicklung von Gewerbeimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich

## Wachstumssegmente Hotels & Mikroapartments

- Verstärktes Engagement auf Wachstumssegmente Hotels und Serviced Apartments
- Hohe Nachfrage nach Hotelimmobilien in B- und C-Städten
- Steigende Nachfrage nach kleinem Wohnraum (Mikro- und Serviced-Apartments):
  - Anstieg der Einpersonenhaushalte
  - Attraktiver Markt für in- und ausländische Investoren

## Ausgewählte Projekte

- MAIN GATE EAST, Offenbach, DE (Bürohochhaus)  
Projektvolumen rd. 62,6 Mio. €
- Berlin-Schützenstraße, DE (Hotel, Serviced Apartments, Büro)  
Projektvolumen rd. 34,7 Mio. €
- Hamburg-Harburg, DE (Hotel, Serviced Apartments)  
Projektvolumen rd. 33,2 Mio. €
- Kaiserlei, Offenbach, DE (Hotel)  
Projektvolumen rd. 21,2 Mio. €
- Kittsee, AT (Fachmarktzentrum)  
Projektvolumen rd. 20,0 Mio. €
- Thomasium, Leipzig, DE (Mixed-Use)  
Projektvolumen rd. 19,5 Mio. €

\*Hotel-, Logistik-, Retail-, Pflegeimmobilien sowie Serviced Apartments

# Ausgewählte Projekte-Pipeline



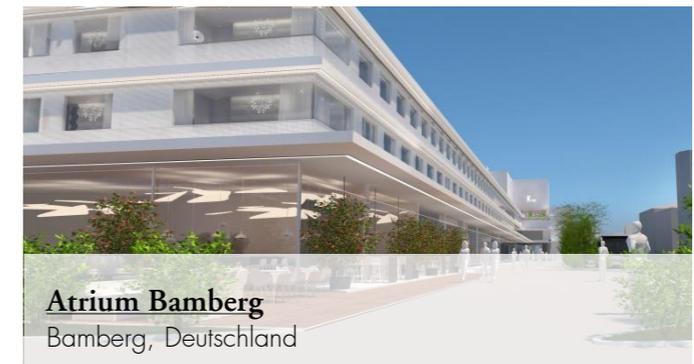
**Hotel Kaiserlei**  
Offenbach, Deutschland

- Projekttyp: Hotel
- Vermietbare Fläche: 6.325 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2020
- Projektvolumen: EUR 21,2 Mio.



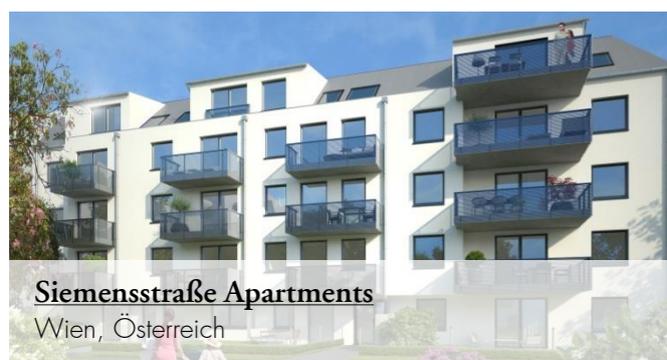
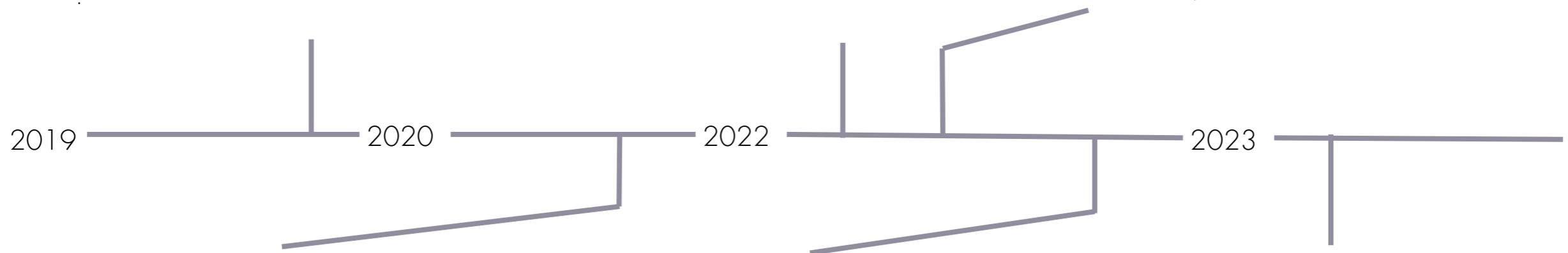
**Hotel Buxtehuder Straße**  
Hamburg, Deutschland

- Projekttyp: Hotel
- Vermietbare Fläche: 4.400 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q1/2022
- Projektvolumen: rd. EUR 33,2 Mio.



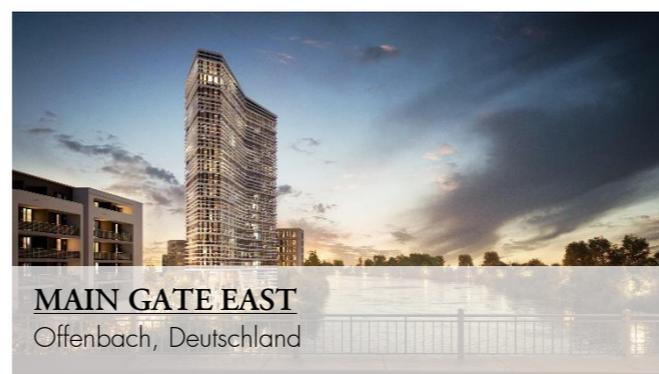
**Atrium Bamberg**  
Bamberg, Deutschland

- Projekttyp: Mixed-Use
- Vermietbare Fläche: 22.945 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2022
- Projektvolumen: rd. EUR 70,4 Mio.



**Siemensstraße Apartments**  
Wien, Österreich

- Projekttyp: Wohnen
- Vermietbare Fläche: 5.672 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q4/2020
- Projektvolumen: EUR 22,4 Mio.



**MAIN GATE EAST**  
Offenbach, Deutschland

- Projekttyp: Büro
- Vermietbare Fläche: 11.531 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q4/2022
- Projektvolumen: EUR 62,6 Mio.



**Poesie Quartier**  
Berlin, Deutschland

- Projekttyp: Wohnen
- Vermietbare Fläche: 13.474 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q1/2023
- Projektvolumen: EUR 69,4 Mio.

- Aktuelle Projektpipeline von rd. EUR 902 Mio. (alle Segmente)

# Ausgewählte Referenzprojekte



## **Log Center Nové Mesto**

Kočovce, Slowakei

- Projekttyp: Logistikzentrum
- Vermietbare Fläche: 24.400 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q4/2008
- Projektvolumen: rd. EUR 15,8 Mio.



## **Log Center Alpha**

Serbien, Belgrad

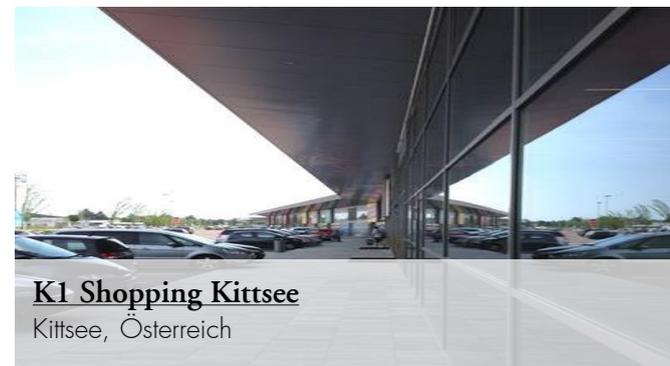
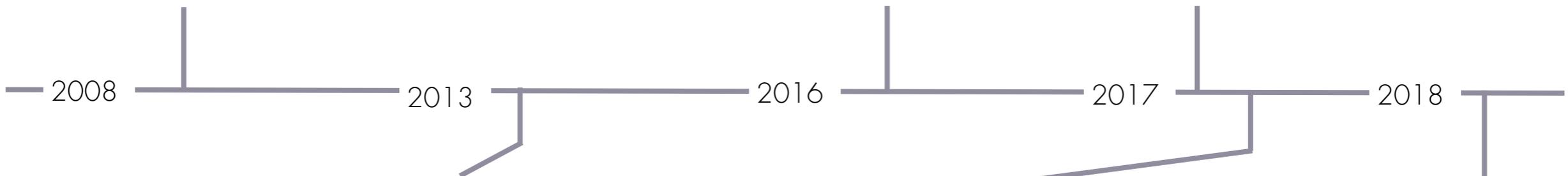
- Projekttyp: Logistikzentrum
- Vermietbare Fläche: 17.288 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2016
- Projektvolumen: rd. EUR 11,0 Mio.



## **Thomasium**

Leipzig, Deutschland

- Projekttyp: Mixed Use
- Vermietete Fläche: 4.837 m<sup>2</sup> (excl. Garage)
- Fertigstellung: Q1/2017
- Projektvolumen: rd. EUR 19,5 Mio.



## **K1 Shopping Kittsee**

Kittsee, Österreich

- Projekttyp: Fachmarktzentrum
- Vermietbare Fläche: 10.683 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2013
- Projektvolumen: rd. EUR 20 Mio.



## **Klein Lengden**

Klein Lengden, Deutschland

- Projekttyp: Pflege & betreutes Wohnen
- Vermietbare Fläche: 5.247 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2017
- Projektvolumen: rd. EUR 9,5 Mio.



## **Greenside Apartments**

Wien, Österreich

- Projekttyp: Wohnen
- Vermietbare Fläche: 1.846 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2018
- Projektvolumen: rd. EUR 6,0 Mio.

- Bisher wurden bereits Projekte im Volumen von rund EUR 360 Mio. entwickelt und verkauft.

# Ausgewählte Bestandsobjekte



- Projekttyp: Büro
- Vermietbare Fläche: 7.000 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 102.412 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 3



- Projekttyp: Logistik & Büro
- Vermietbare Fläche: 6.290 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 378,303 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 1



- Projekttyp: Logistik & Büro
- Vermietbare Fläche 2.420 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 113,508 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 1



- Projekttyp: Logistik
- Vermietbare Fläche: 7.426 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 219.768 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 2



- Projekttyp: Logistik
- Vermietbare Fläche: 5.936 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 237.456 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 1



- Projekttyp: Logistik
- Vermietbare Fläche: 14.489 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen: EUR 662.016 p.a.
- Leerstand: 0 %
- Mieteranzahl: 3