

Eyemaxx-Anleihe 2020/2025:

5,50 % Zinsen p.a.
MIT SICHERHEIT

Immobiliensubstanz plus
Eintragung ins Grundbuch

RENDITE, AUF DIE SIE
BAUEN KÖNNEN



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.

Agenda

Investment Highlights der Anleihe 2020/2025

Das Sicherungskonzept der Anleihe 2020/2025

Über Eyemaxx

Finanzkennzahlen

Die Transaktion

Zusammenfassung



Investment Highlights der Eyemaxx-Anleihe



Eyemaxx-Anleihe 2020/2025 mit **5,50 Prozent Zinsen p.a.** und **umfangreichem Sicherungskonzept**



Grundpfandrechtliche Sicherheiten im vollen Nominalwert der Anleihe von bis zu **30 Mio. Euro**



Besicherung mit Bestandsimmobilien überwiegend aus Logistikbereich, **20 Mio. Euro** im 1. Rang und **10 Mio. Euro** im 2. Rang



Ausbalanciertes 2-Säulen-Geschäftsmodell: Stetige Einnahmen aus solidem **vollvermieteten Eigenbestand** und **attraktive Entwicklerrenditen**



Fokus auf die etablierten und stabilen Immobilienmärkte **Deutschland und Österreich**



Vertraglich fixierte Projektpipeline von 900 Mio. Euro; davon ein Drittel bereits als Forward Sale verkauft; Fertigstellung sämtlicher Projekte bis 2023



Verlässlicher und kapitalmarkterfahrener Emittent

Sicherungskonzept Anleihe 2020/2025



Anleihe 2020/2025 besichert

- ➔ Aktuelle Gutachten
- ➔ Ganz überwiegend Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland
- ➔ 20 Mio. Euro im 1. Rang und 10 Mio. Euro im 2. Rang



	Immobilie	Standort	Mietfläche (m²)	Mieteinnahmen p.a. in TEUR	Besicherungswert in TEUR	Verkehrswert in TEUR (lt. Gutachten)	Datum des Gutachtens	Grundpfand- Rechte
1	Logistik	Österreich, Innsbruck	8.142	378	3.690	3.950	31.05.2020	➡ 1. Rang
2	Logistik	Deutschland, Würzburg	7.426	223	2.454	2.680	31.05.2020	
3	Logistik	Österreich, Salzburg	4.962	271	1.660	1.660	31.05.2020	
4	Logistik	Österreich, Linz	9.857	242	3.410	3.410	31.10.2019	
5	Logistik	Deutschland, Aachen	3.545	129	1.580	1.580	31.05.2020	
6	Logistik	Deutschland, Wuppertal	7.112	265	3.530	3.530	31.05.2020	
7	Büro/Wohnen	Österreich, Zell am See	1.401	156	3.676	4.149	16.12.2019	➡ 2. Rang
8	Hotel*	Deutschland, Offenbach	3.625	900*	10.000	21.200*	06.02.2020	
			48.490	2.564	30.000	42.159		

* Nach Fertigstellung im Juli 2020, Pachtvertrag über 20 Jahre mit Plateno Group liegt bereits vor, jährliche Mieteinnahmen von 900 TEUR nach Fertigstellung

Weitere Sicherheiten Anleihe 2020/2025

- **Abtretung der Mieteinnahmen aus Objekten mit erstrangiger Besicherung an Treuhänder**
- **Verpfändete Mieten decken vollständig die quartalsweise auszahlenden Zinsen der 5,50%-Anleihe**
- **Pari passu, Mindesteigenkapitalquote, Dividenden-Ausschüttungsbeschränkung, Negativverpflichtung**
- **Mittelrückflüsse von großvolumigen Projekten bis 2023 vor Fälligkeit der neuen Anleihe 2020/2025**

Über Eyemaxx



Erfahrenes Management-Team

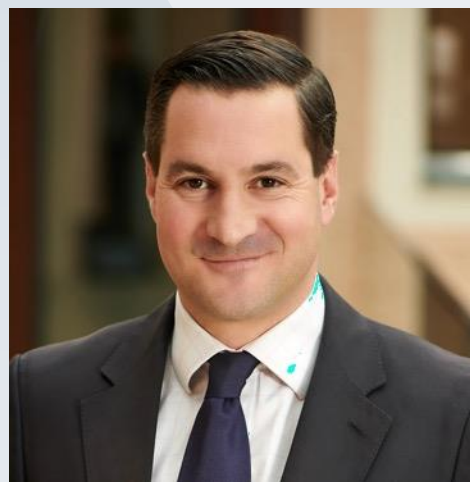


Dr. Michael Müller, CMC

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 – ein sehr zuverlässiger Emittent



→ **Rückzahlung** bereits von **6 Anleihen und Wandelanleihen** mit **Gesamtvolumen von mehr als 80 Mio. Euro**

Rückzahlung von folgenden Anleihen pünktlich erfolgt

Anleihe 2011-16	12,96 Mio. Euro
Anleihe 2012-17	11,62 Mio. Euro
Anleihe 2013-19	15,00 Mio. Euro
Anleihe 2014-20	21,34 Mio. Euro
Wandelanleihe 2016-19	2,53 Mio. Euro
Wandelanleihe 2017-19	20,34 Mio. Euro

Ausstehende Anleihen

	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023	Anleihe 2019/2024
ISIN	DE000A2AAKQ9	DE000A2GSSP3	DE000A2YPEZ1
Aktuelles Volumen	30.0 Mio. Euro	55.0 Mio. Euro	50.0 Mio. Euro
Kupon	7,0 %	5,5%	5,5%
Laufzeit	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Fälligkeit	03.2021	04.2023	09.2024
Rating (Creditreform)	BBB- (bond)	BB- (company)	BB- (company)

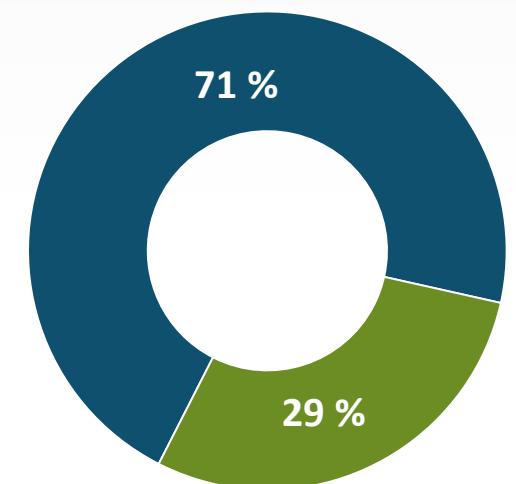
Ausbalanciertes Geschäftsmodell



→ **Ausgewogenes 2-Säulen-Geschäftsmodell:**
Kombination von substanzstarkem Bestand mit attraktiven Entwicklerrenditen

	eyemaxx REAL ESTATE GROUP		
	I. Entwicklung	II. Bestandsimmobilien	Revenue Split
Fokus	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen und Gewerbe Deutschland und Österreich 	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe Deutschland und Österreich (Großteil Logistik) 	
Charakteristik	<ul style="list-style-type: none"> Ziel: Stabile Renditen Projektstart nach Vorvermarktung und gesicherter Finanzierung 	<ul style="list-style-type: none"> Stabile Miet-Cash-Flows Opportunistischer Bestandsaufbau 	
Key Figures	<ul style="list-style-type: none"> Seit 2007 Projekte erfolgreich entwickelt und verkauft im Volumen von mehr als 380 Mio. Euro Umfangreiche aktuelle Pipeline von 902 Mio. Euro (vertraglich fixiert) 	<ul style="list-style-type: none"> 13 Mietobjekte im Bestand aktuell Wert Bestandsimmobilien rd. 55,8 Mio. Gem. Verkehrswertgutachten Mietertrag rd. 3,8 Mio. Euro p.a. 	

I. Projektentwicklung



II. Bestandsimmobilien

Fokus auf stabile Immobilienmärkte

Geografischer Fokus

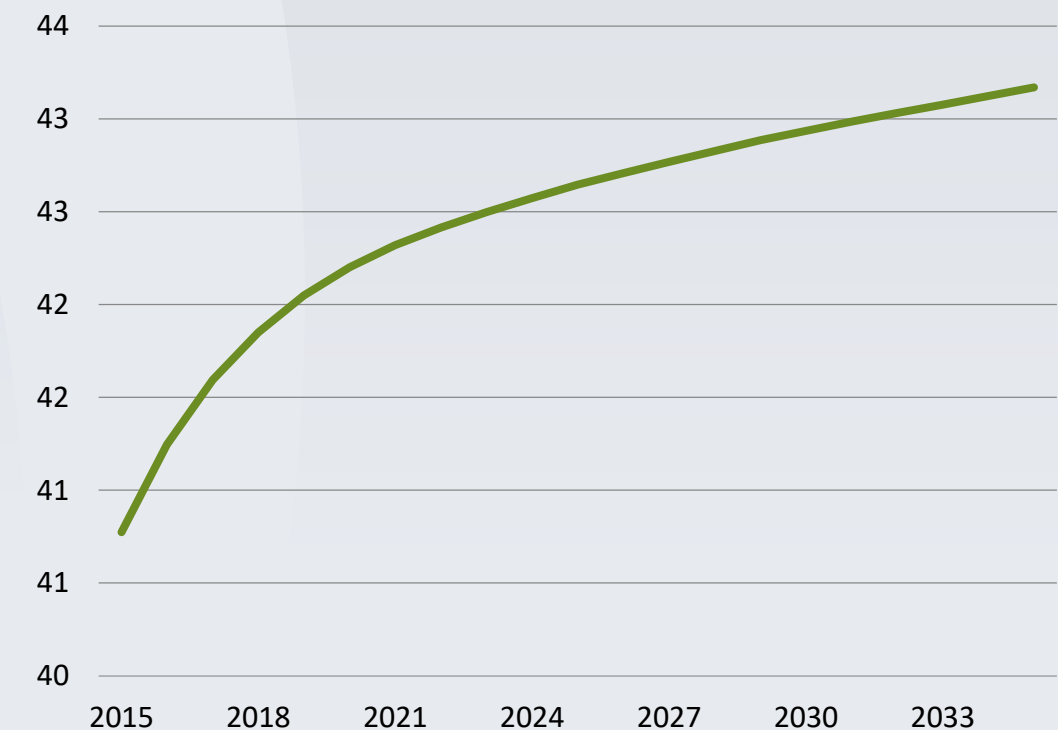


➔ Fokus auf etablierte und stabile Immobilienmärkte
Deutschland und Österreich

Unterstützt von soliden Marktgrundlagen

Zunehmende Haushalte steigern Nachfrage nach Wohnraum

Millionen



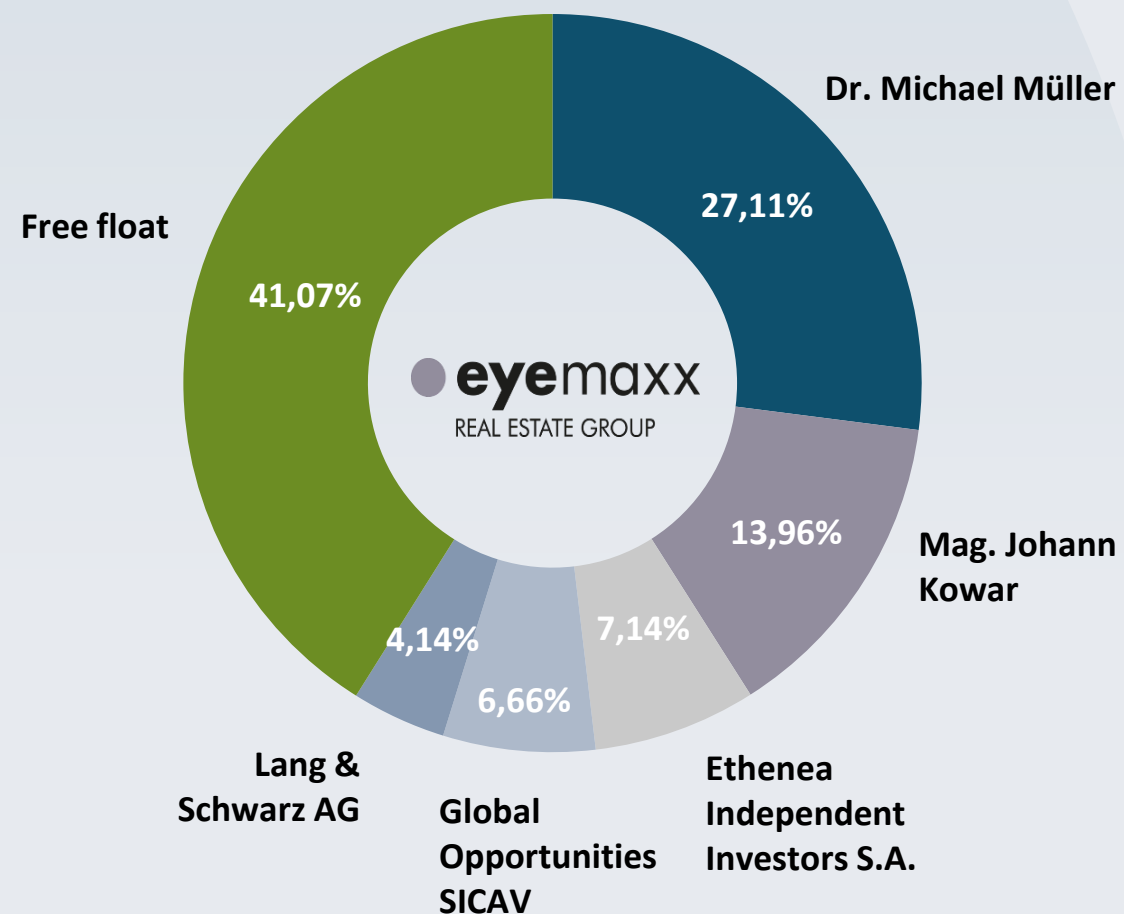
Haushaltsprojektion

Quelle: Statistisches Bundesamt

Aktionärsstruktur



Aktionärsstruktur



- Dr. Michael Müller hat das Unternehmen im Jahr 1996 gegründet
- Renommierter Immobilieninvestor und ehemaliger conwert-Vorstandsvorsitzender Johann Kowar ist zweitgrößter Aktionär

Bestandshaltung

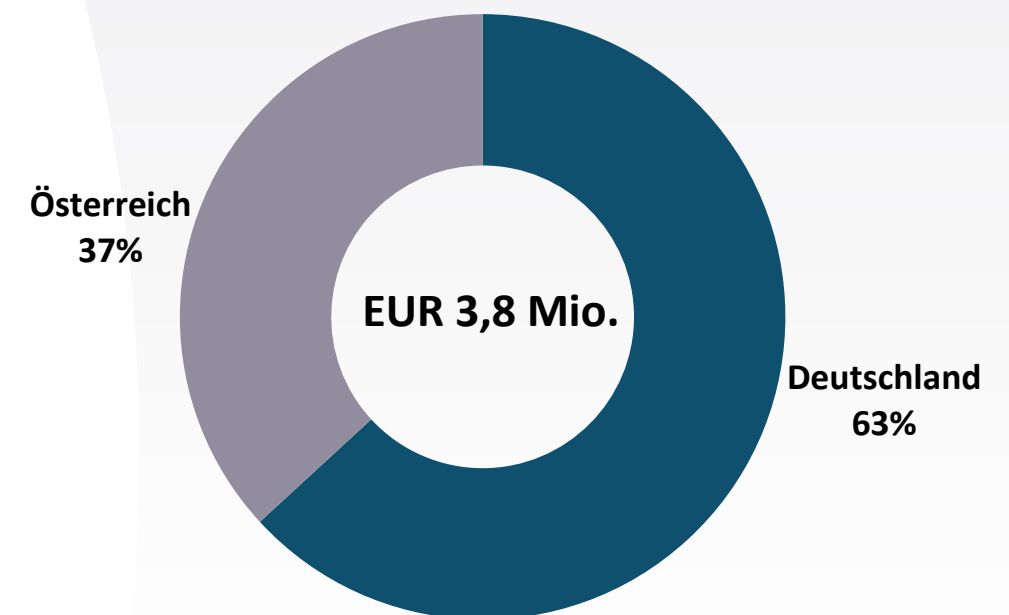


Stabile Miet-Cashflows aus Immobilienbestandshaltung



- Immobilienportfolio im Wert von 55,8 Mio. Euro mit Mieteinnahmen von 3,8 Mio. Euro pro Jahr; stabile Cashflows mit potenzieller Aufwärtsentwicklung

	Deutschland*	Österreich	Gesamt
Objekte	6	7	13
Nutzfläche (m ²)	41.900	28.100	70.000
Leerstand	keiner	keiner	keiner
Wert* (in Mio. Euro)	38,8	16,0	55,8
Mietertrag p.a. (in Mio. Euro)	2,4	1,4	3,8



- Eyemaxx bietet starke Immobiliensubstanz: Halten von vollvermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich für einen stetigen Cashflow durch Mieterträge
- Großteil der Bestandsobjekte im Logistikbereich
- Bisher keine Mietausfälle aufgrund von COVID-19-Effekten

* Im Juli 2020 Fertigstellung der Immobilie in Offenbach, Mieteinnahmen p.a. von 900 TEuro, Verkehrswert laut Gutachten nach Fertigstellung von 21,2 Mio. Euro

Ausgewählte Bestandsobjekte



Graz, Österreich

Projekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 7.000 m²

Mieteinnahmen: EUR 102.000 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 1



Innsbruck, Österreich

Projekttyp: Logistik und Büro

Vermietete Fläche: 6.290 m²

Mieteinnahmen: EUR 324.100 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 1



Wien, Österreich

Projekttyp: Logistik und Büro

Vermietete Fläche: 2.420 m²

Mieteinnahmen: EUR 108.000 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 1



Würzburg, Deutschland

Projekttyp: Logistik

Vermietbare Fläche: 7.426 m²

Mieteinnahmen: EUR 219.800 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 1



Frankfurt, Deutschland

Projekttyp: Logistik

Vermietbare Fläche: 5.936 m²

Mieteinnahmen: EUR 237.455 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 1



Aschaffenburg, Deutschland

Projekttyp: Logistik

Vermietbare Fläche: 14.489 m²

Mieteinnahmen: EUR 632.602 p.a.

Belegung: 100 %

Mieter: 3

Projektentwicklung



Umfangreiche Projektpipeline

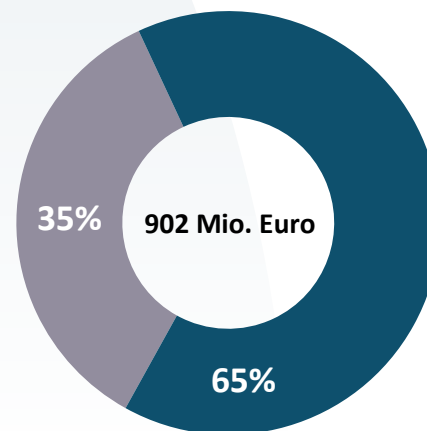
Projektpipeline von über 900 Mio. Euro

- Projektpipeline von rund 900 Mio. Euro
- Ein Drittel der Pipeline bereits als Forward Sale verkauft
- Risikominimierung durch frühzeitig fixierten Verkaufspreis
- Cash-Zufluss üblicherweise in mehreren Etappen nach Projektfortschritt

Wohnimmobilien



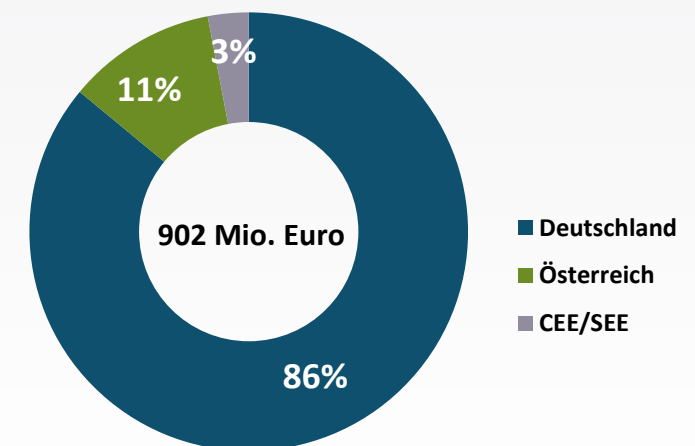
Projektvolumen nach
Immobilientyp



Gewerbeimmobilien



Projektvolumen nach
Region



Umfangreiche Projektpipeline



→ Abschluss aller Projekte bis 2023



**The Cubes,
Mackestraße Apartments**
Bonn, Deutschland

Projekttyp: Wohnen

Vermietbare Fläche: 3,500 m²

Fertigstellung: Q2/2021

Projektvolumen : 20 Mio. Euro



Atrium Bamberg
Bamberg, Deutschland

Projekttyp: Mixed-Use

Vermietbare Fläche: ca. 22.900m²

Fertigstellung: Q4/2022

Projektvolumen: ca. 70,4 Mio. Euro



Alfred-Döblin-Allee
Berlin, Deutschland

Projekttyp: Wohnen und Büro

Vermietbare Fläche: ca. 10.400m²

Fertigstellung : Q2/2022

Projektvolumen : 50,1 Mio. Euro

2020

2021

2022



Siemensstraße Apartments
Wien, Österreich

Projekttyp: Wohnen

Vermietbare Fläche: 5,603 m²

Fertigstellung : Q4/2020

Projektvolumen: 22,4 Mio. Euro



Postquadrat Mannheim
Mannheim, Deutschland

Projekttyp: Mixed-Use

Vermietbare Fläche: 45,412 m²

Fertigstellung : Q4/2021

Projektvolumen: 200 Mio. Euro



LMNT Offices (Brehmstraße)
Wien, Österreich

Projekttyp: Büro

Vermietbare Fläche: 19.000 m²

Fertigstellung : Q1/2024

Projektvolumen: 77,9 Mio. Euro

Umfangreiche Projektpipeline – Beispiel-Projekte



Berlin Schönefeld, Sonnenhöfe



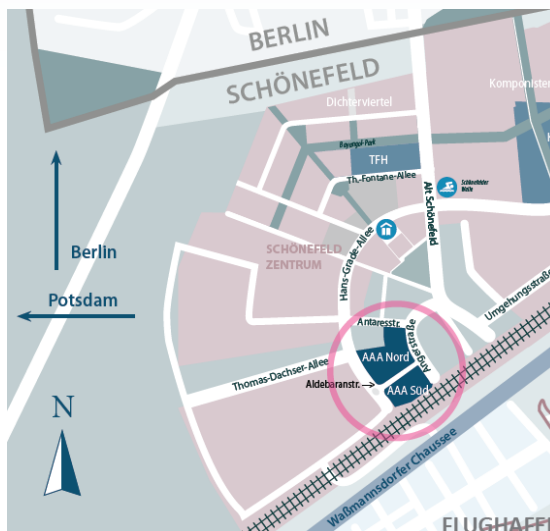
Mixed-Use Projekt
Fläche: 51.000 m²
Start: 2018
Fertigstellung: 2021

**Projektvolumen
ca. 170 Mio. Euro**

Gemeinsam mit Partner
DIE Deutsche Immobilien
Entwicklungs AG

560 Wohneinheiten mit
einer Wohnfläche von rd.
38.000 m² und rd. 11.400
m² Bürofläche

**Forward Sale erfolgreich
abgeschlossen,
Verkaufspreis liegt über
den Erwartungen bei
Projektbeginn**



Offenbach, WAYV Riverside Office Tower

Office Tower
Fläche: 2.772 m²
Start: Q1/2021
Fertigstellung: Q1/2023

**Projektvolumen
ca. 69 Mio. Euro**

Bürohochhaus am
Offenbacher Hafen mit
17 Stockwerken

Bruttogeschossfläche
von rd. 16.800 m²

Bürofläche ca. 13.380 m²



Klare Investmentstrategie

Fokus auf definierte Kernmärkte:



- Deutschland und Österreich -> mehr als 95% 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

Klare ROI Ziele



- 10-15% bei Investitionen in Wohnimmobilien
- 12-18% bei Investitionen in Gewerbeimmobilien

Finanzkennzahlen

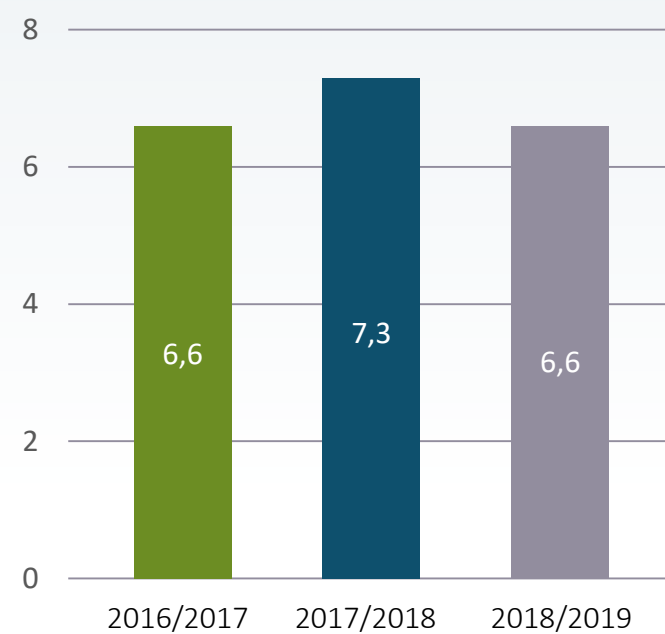


Finanzkennzahlen

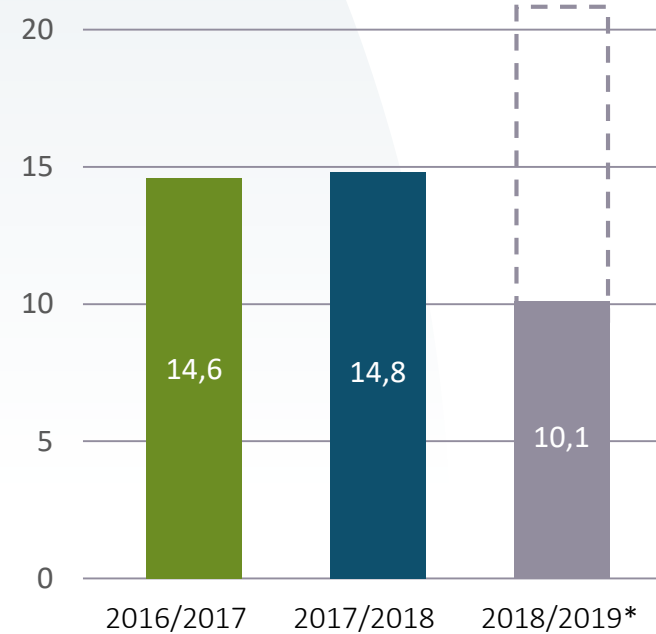


Ausgewählte Finanzkennzahlen

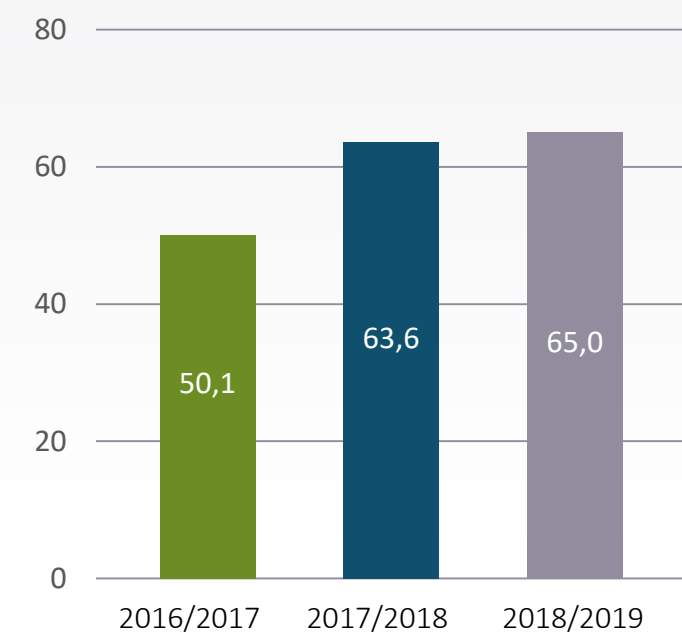
Nettoergebnis (in Mio. EUR)



EBITDA (in Mio. EUR)



Eigenkapital (in Mio. EUR)



* 2018/2019 EBITDA einmalig durch serbische Veräußerungen beeinflusst (Abschreibungen von 14,1 Mio. Euro-Latente Steuern von 2,1 Mio. Euro = einmalige Auswirkungen von 12,0 Mio. Euro)

Die Transaktion



Rahmendaten Anleihe 2020/2025



Emissionsvolumen	Bis zu 30 Mio. Euro
ISIN	DE000A289PZ4 / WKN A289PZ
Besicherung:	Eintragung ins Grundbuch: 20 Mio. Euro im 1. Rang und 10 Mio. Euro im 2. Rang
Zusätzlich	Abtretung der Mieteinnahmen aus Objekten mit erstrangiger Besicherung an Treuhänder (vollständige Deckung der Zinszahlungen der Anleihe 2020/2025 mit Mieten)
Weitere Covenants	Pari passu, Mindesteigenkapitalquote, Dividenden-Ausschüttungsbeschränkung, Negativverpflichtung
Nennbetrag / Preis	Je 1.000 Euro / 100,00 Prozent des Nennbetrags
Zinskupon	5,50 Prozent p.a. bei vierteljährlicher Zinszahlung im Oktober, Januar, April und Juli, erstmals am 22. Oktober 2020
Laufzeit	5 Jahre, Rückzahlung zu 100 Prozent des Nennbetrags am 22. Juli 2025
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliches Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich 3. bis 20. Juli 2020 - Umtauschangebot für Inhaber der Eyemaxx-Anleihe 2016/2021 (ISIN: DE000A2AAKQ9) 3. bis 16. Juli 2020 - Privatplatzierung bei qualifizierten Anlegern
Listing	Frankfurter Wertpapierbörse, Open Market (Freiverkehr) am 22. Juli 2020 geplant
Mittelverwendung	Refinanzierung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (Ablösung Anleihe 2016/2021, ISIN: DE000A2AAKQ9)

Umtauschangebot



Ein guter Tausch:

5,50 % Zinsen p.a.
MIT SICHERHEIT

- Angebot für Gläubiger der **Eyemaxx-Anleihe 2016/2021** (ISIN DE000A2AAKQ9) zum **Umtausch in die neue Anleihe 2020/2025** (ISIN DE000A289PZ4)
- **Vorwiegend im 1. Rang** besicherte **neue Anleihe** mit **vierteljährlicher Zinszahlung**
- **Umtauschverhältnis 1:1** (je Schuldverschreibung 2016/2021 eine Schuldverschreibung 2020/2025)
- **Zahlung** der bis zum 21. Juli 2020 **aufgelaufenen Stückzinsen** und einen **Zusatzbetrag in bar von 15 Euro** je umgetauschter Schuldverschreibung ergibt **Prämie von 1,5 Prozent**

Zusammenfassung



- ➔ **5,50%-Anleihe 2020/2025, vierteljährliche Zinszahlung**
- ➔ **Besicherung mit Eintragung ins Grundbuch überwiegend im 1. Rang (20 Mio. Euro), darüber hinaus im 2. Rang (10 Mio. Euro)**
- ➔ **Werthaltigkeit der Bestandsimmobilien (vorwiegend im Logistikbereich) als Sicherheiten für Anleihegläubiger von aktuellen Gutachten untermauert**
- ➔ **Ausbalanciertes 2-Säulen-Geschäftsmodell kombiniert Immobiliensubstanz im Bestand mit attraktiven Entwicklerrenditen der 900 Mio. Euro Pipeline**
- ➔ **Öffentliches Angebot in Deutschland, Österreich und Luxemburg, Umtauschangebot für Gläubiger der Anleihe 2016/2021 und Privatplatzierung bei qualifizierten Investoren**
- ➔ **Verlässlicher Emittent: Rückzahlung von bereits 6 Anleihen und Wandelanleihen**

Investor Relations Kontakt



Kristina Aue
Investor Relations

+43 2235 81 071 757
k.aue@eyemaxx.com

Axel Mühlhaus, Peggy Kropmanns
Investor Relations, edicto GmbH

+49 69 90 55 05 52
ir@eyemaxx.com

www.eyemaxx.com

