

## Deutsche Grundstücksauktionen AG\*5a,7,11

**Rating: KAUFEN**  
**Kursziel: 27,20 €**  
**(bisher: 28,00 €)**

Aktueller Kurs: 17,65 €  
17.10.2022 / XETRA 15:30

Währung: EUR

Stammdaten:

ISIN: DE0005533400  
WKN: 553340  
Börsenkürzel: DGR

Aktienanzahl<sup>3</sup>: 1,60  
Marketcap<sup>3</sup>: 28,24  
Enterprise Value<sup>3</sup>: 23,08  
<sup>3</sup> in Mio. / in Mio. EUR

Streubesitz: 60,60%

Transparenzlevel:  
Freiverkehr

Marktsegment:  
SCALE

Rechnungslegung:  
HGB

Geschäftsjahr: 31.12.

### Analysten:

Marcel Schaffer  
schaffer@gbc-ag.de

Cosmin Filker  
filker@gbc-ag.de

\*Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 7

Datum und Zeitpunkt der Fertigstellung der Studie:  
17.10.2022 (17:20 Uhr)

Datum und Zeitpunkt der ersten Weitergabe: 17.10.2022  
(17:30 Uhr)

Gültigkeit des Kursziels: bis  
max. 31.12.2023

### Unternehmensprofil

Branche: Immobiliendienstleistungen

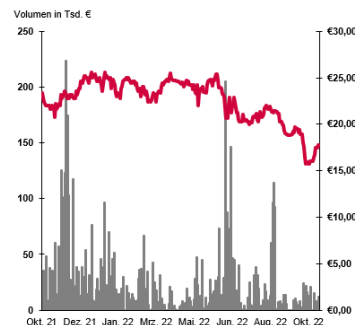
Fokus: Auktionen

Mitarbeiter: 26 (Stand: 30.06.2022)

Gründung: 1998

Firmensitz: Berlin, Deutschland

Vorstandsvorsitzender: Michael Plettner, Carsten Wohlers



Das Kerngeschäft der Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA) ist die Versteigerung von Immobilien in Deutschland. Das Berliner Unternehmen deckt mit seinen fünf Tochtergesellschaften den gesamtdeutschen Markt sowie das Internet ab. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG ist marktführend in Deutschland und kann auf über 35 Jahre erfolgreicher Unternehmenshistorie zurückblicken. Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen erhalten primär auf die Verkaufserlöse (Objektumsatz) aus den Auktionen ein Aufgeld vom Käufer sowie gegebenenfalls ein weiteres Aufgeld vom Verkäufer. Das Aufgeld der Käufer unterliegt einer festen Staffelung, wohingegen das der Verkäufer verhandlungsabhängig ist. Die Deutsche Grundstücksauktionen AG verfügt über ein stabiles Einlieferer-Netzwerk sowie Rahmenverträge mit dem Bund und seinen Gesellschaften. Hierdurch sind hohe Einlieferungszahlen und damit hohe Objektumsätze sichergestellt.

| GuV in Mio. EUR \ GJ.-Ende | 31.12.2021 | 31.12.2022e | 30.12.2023e | 30.12.2024e |
|----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Bereinigte Netto-Aufgelder | 14,52      | 13,07       | 14,10       | 15,35       |
| EBITDA                     | 3,47       | 3,19        | 3,28        | 3,53        |
| EBIT                       | 3,30       | 3,03        | 3,10        | 3,33        |
| Jahresüberschuss           | 2,24       | 2,07        | 2,13        | 2,28        |

### Kennzahlen in EUR

|                    |      |      |      |      |
|--------------------|------|------|------|------|
| Gewinn je Aktie    | 1,40 | 1,29 | 1,33 | 1,43 |
| Dividende je Aktie | 1,35 | 1,50 | 1,40 | 1,45 |

### Kennzahlen

|                              |       |       |       |       |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| EV/Bereinigte Netto-Courtage | 1,59  | 1,77  | 1,64  | 1,50  |
| EV/EBITDA                    | 6,65  | 7,23  | 7,04  | 6,54  |
| EV/EBIT                      | 6,99  | 7,62  | 7,44  | 6,93  |
| KGv                          | 12,61 | 13,64 | 13,26 | 12,39 |
| KBV                          | 2,52  |       |       |       |

### Finanztermine

15.11.2022: 34. MKK

### \*\*letzter Research von GBC:

Datum: Veröffentlichung / Kursziel in EUR / Rating

06.09.2022: RG / 28,00 / KAUFEN

31.05.2022: RG / 29,65 / KAUFEN

11.01.2022: RG / 29,50 / KAUFEN

10.12.2021: RG / 29,50 / KAUFEN

05.10.2021: RG / 29,50 / KAUFEN

\*\* oben aufgeführte Researchstudien können unter [www.gbc-ag.de](http://www.gbc-ag.de) eingesehen, bzw. bei der GBC AG, Halderstr. 27, D86150 Augsburg angefordert werden

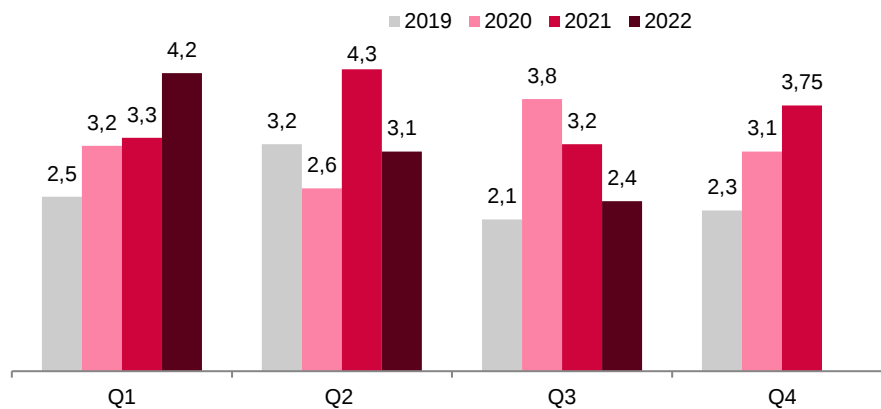
Hinweis gemäß MiFID II Regulierung für Research „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“: Vorliegendes Research erfüllt die Voraussetzungen für die Einstufung als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“. Nähere Informationen hierzu in der Offenlegung unter „I. Research unter MiFID II“

## 9-Monate-2022: Objektumsatz und bereinigte Netto-Aufgelder unter Vorjahresniveau; Einlieferungen für die Q4-Auktionen auf hohem Niveau; Kurszielreduktion auf 27,20 € je Aktie aufgrund von Umsatz- und Ergebnisanpassungen; Rating: KAUFEN

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG (kurz: DGA) und ihre Tochtergesellschaften haben in den ersten drei Quarten des aktuellen Geschäftsjahres 2022 auf den Auktionen und im Maklerbereich insgesamt 981 Objekte im Wert von rund 103,0 Mio. € (Vorjahr: 1.035 Immobilien im Gesamtwert von 128,6 Mio. €) veräußert. Demnach sind die Objektumsätze um circa 20% im Vergleich zum Rekordjahr 2021 zurückgegangen. Die erzielten Netto-Aufgelder in Höhe von 9,7 Mio. € sind um -9,7% im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Dementgegen ist zu erwähnen, dass sich die Verkaufsquoten mit über 80% weiterhin auf einem hohen Niveau befinden und die Gesellschaft für das letzte Geschäftsquartal auf ein hohes Einlieferungsvolumen zurückgreifen kann. Die rückläufige operative Geschäftsentwicklung ist überwiegend auf die gestiegene Kaufzurückhaltung, insbesondere bei größeren Objekten, in Verbindung mit erhöhten Finanzierungskosten im Zuge der Zinserhöhungen und der erschwerten konjunkturellen Gesamtlage zurückzuführen.

Die operative Geschäftsentwicklung der 9-Monate 2022 wurde sichtbar beeinträchtigt von veränderten Rahmenbedingungen. Dennoch ist die operative Geschäftsentwicklung auf einem hohen Niveau und das Unternehmen geht von einem weiteren positiven Geschäftsverlauf für das Geschäftsjahr 2022 aus. Dennoch haben sich die Marktbedingungen für die DGA erschwert, dies spiegelt sich in der rückläufigen Entwicklung der Objektumsätze und Netto-Aufgelder wider. Ein verändertes Finanzierungsumfeld in Verbindung mit der aktuellen konjunkturellen Unsicherheit führen dazu, dass weniger Objekte, insbesondere im hochpreisigen Bereich, veräußert werden können.

### Entwicklung der Netto-Aufgelder (in Mio. €) pro Quartal



Quelle: DGA; GBC AG

Die erzielten Netto-Einnahmen aus Aufgeldern und Provisionen lagen im Q3 2022 mit rd. € 2,4 Mio. etwa 25 % unter dem Vorjahresniveau (€ 3,1 Mio.). Für das vierte Geschäftsquartal ist das Unternehmen positiv gestimmt und kann auf ein hohes Einlieferungsvolumen zurückgreifen.

| in Mio. €                  | GJ 22e (alt) | GJ 22 (neu) | GJ 23e (alt) | GJ 23 (neu) | GJ 24e (alt) | GJ 24 (neu) |
|----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Bereinigte Netto-Aufgelder | 13,95        | 13,07       | 14,88        | 14,10       | 15,60        | 15,35       |
| EBITDA                     | 3,39         | 3,19        | 3,48         | 3,28        | 3,62         | 3,53        |
| EBIT                       | 3,22         | 3,03        | 3,31         | 3,10        | 3,42         | 3,33        |
| Jahresüberschuss           | 2,20         | 2,07        | 2,26         | 2,13        | 2,34         | 2,28        |

Quelle: GBC AG

Insgesamt liegen die 9-Monats-Zahlen der DGA AG etwas unterhalb unserer Erwartungen. Analog zur Unternehmens-Erwartung rechnen wir damit, dass das laufende Geschäftsjahr 2022 dennoch eines der erfolgreichsten der Unternehmensgeschichte sein wird. Allerdings könnten sich unsere bisherigen Schätzungen (siehe Studie vom 07.09.2022) als etwas zu optimistisch erweisen. Daher reduzieren wir unsere Prognosen und rechnen für 2022 nunmehr mit Netto-Aufgeldern in Höhe von 13,07 Mio. € (bisher: 13,95 Mio. €) und einem Nachsteuerergebnis in Höhe von 2,07 Mio. € (bisher: 2,20 Mio. €). Darauf aufbauend passen wir auch unsere Prognosen für die kommenden beiden Geschäftsjahre etwas nach unten an.

Im Rahmen unseren angepassten DCF-Bewertungsmodells reduziert sich das Kursziel auf 27,20 € (bisher: 28,00 €). Wir vergeben weiterhin das Rating KAUFEN.

## **Bewertung**

### ***Modellannahmen***

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG wurde von uns mittels eines dreistufigen DCF-Modells bewertet. Angefangen mit den konkreten Schätzungen für die Jahre 2022, 2023 und 2024 in Phase 1, erfolgt von 2025 bis 2029 in der zweiten Phase die Prognose über den Ansatz von Werttreibern. Dabei erwarten wir Steigerungen beim Umsatz von 1,5 %. Als Ziel EBITDA-Marge haben wir 23,0 % (bisher: 23,2 %) angenommen. Die Steuerquote haben wir mit 31,5 % in Phase 2 berücksichtigt. In der dritten Phase wird zudem nach Ende des Prognosehorizonts ein Restwert mittels der ewigen Rente bestimmt. Im Endwert unterstellen wir eine Wachstumsrate von 1,5 %.

### ***Bestimmung der Kapitalkosten***

Die gewogenen Kapitalkosten (WACC) der Deutsche Grundstücksauktionen AG werden aus den Eigenkapitalkosten und den Fremdkapitalkosten kalkuliert. Für die Ermittlung der Eigenkapitalkosten sind die faire Marktprämie, das gesellschaftsspezifische Beta sowie der risikolose Zinssatz zu ermitteln.

Der risikolose Zinssatz wird gemäß den Empfehlungen des Fachausschusses für Unternehmensbewertungen und Betriebswirtschaft (FAUB) des IDW aus aktuellen Zinsstrukturkurven für risikolose Anleihen abgeleitet. Grundlage dafür bilden die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zerobond-Zinssätze nach der Svensson-Methode. Zur Glättung kurzfristiger Marktschwankungen werden die Durchschnittsrenditen der vorangegangenen drei Monate verwendet. Der von uns verwendete risikolose Zinssatz beträgt 1,25% (bisher: 1,25%).

Als angemessene Erwartung einer Marktprämie setzen wir die historische Marktprämie von 5,50 % an. Diese wird von historischen Analysen der Aktienmarktrenditen gestützt. Die Marktprämie gibt wieder, um wie viel Prozent der Aktienmarkt erwartungsgemäß besser rentiert als die risikoarmen Staatsanleihen.

Gemäß der GBC-Schätzmethode bestimmt sich aktuell ein Beta von 1,00.

Unter Verwendung der getroffenen Prämissen kalkulieren sich Eigenkapitalkosten von 6,75% (bisher: 6,75%) (Beta multipliziert mit Risikoprämie plus risikoloser Zinssatz). Da wir eine nachhaltige Gewichtung der Eigenkapitalkosten von 100% unterstellen, ergeben sich gewogene Kapitalkosten (WACC) von 6,75 % (bisher: 6,75%).

### ***Bewertungsergebnis***

Im Rahmen unseres DCF-Bewertungsmodells haben wir ein neues Kursziel in Höhe von 27,20 € (bisher: 28,00 €) ermittelt. Die Kurszielreduktion resultiert aus den für die konkrete Schätzperiode vorgenommenen Umsatz- und Ergebnisanpassungen.

## Deutsche Grundstücksauktion - Discounted Cashflow (DCF) Betrachtung

### Wertetreiber des DCF - Modells nach der estimate Phase:

| consistency - Phase              |       | final - Phase                    |       |
|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|
| Umsatzwachstum                   | 1,5%  | ewiges Umsatzwachstum            | 1,5%  |
| EBITDA-Marge                     | 23,0% | ewige EBITA - Marge              | 21,7% |
| AFA zu operativen Anlagevermögen | 9,0%  | effektive Steuerquote im Endwert | 31,5% |
| Working Capital zu Umsatz        | 34,3% |                                  |       |

### dreistufiges DCF - Modell:

| Phase                           | estimate |        |        | consistency |        |        |        |        | final   |
|---------------------------------|----------|--------|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| in Mio. EUR                     | GJ 22e   | GJ 23e | GJ 24e | GJ 25e      | GJ 26e | GJ 27e | GJ 28e | GJ 29e | Endwert |
| Bereinigtes Netto-Aufgeld       | 13,07    | 14,10  | 15,35  | 15,57       | 15,80  | 16,03  | 16,26  | 16,50  |         |
| US Veränderung                  | -10,0%   | 7,9%   | 8,9%   | 1,5%        | 1,5%   | 1,5%   | 1,5%   | 1,5%   | 1,5%    |
| US zu operativen Anlagevermögen | 6,11     | 6,47   | 6,98   | 7,01        | 6,95   | 6,92   | 6,89   | 6,88   |         |
| EBITDA                          | 3,19     | 3,29   | 3,53   | 3,58        | 3,63   | 3,69   | 3,74   | 3,79   |         |
| EBITDA-Marge                    | 24,4%    | 23,3%  | 23,0%  | 23,0%       | 23,0%  | 23,0%  | 23,0%  | 23,0%  |         |
| EBITA                           | 3,03     | 3,11   | 3,33   | 3,38        | 3,43   | 3,48   | 3,53   | 3,58   |         |
| EBITA-Marge                     | 23,1%    | 22,0%  | 21,7%  | 21,7%       | 21,7%  | 21,7%  | 21,7%  | 21,7%  | 21,7%   |
| Steuern auf EBITA               | -0,96    | -0,98  | -1,05  | -1,07       | -1,08  | -1,10  | -1,11  | -1,13  |         |
| zu EBITA                        | 31,6%    | 31,5%  | 31,5%  | 31,5%       | 31,5%  | 31,5%  | 31,5%  | 31,5%  | 31,5%   |
| EBI (NOPLAT)                    | 2,07     | 2,13   | 2,28   | 2,32        | 2,35   | 2,38   | 2,42   | 2,45   |         |
| Kapitalrendite                  | 31,1%    | 32,3%  | 32,7%  | 31,2%       | 31,1%  | 31,0%  | 30,9%  | 30,9%  | 30,9%   |
| Working Capital (WC)            | 4,44     | 4,79   | 5,22   | 5,34        | 5,42   | 5,50   | 5,58   | 5,66   |         |
| WC zu Umsatz                    | 34,0%    | 34,0%  | 34,0%  | 34,3%       | 34,3%  | 34,3%  | 34,3%  | 34,3%  |         |
| Investitionen in WC             | 0,11     | -0,35  | -0,43  | -0,12       | -0,08  | -0,08  | -0,08  | -0,08  |         |
| Operatives Anlagevermögen (OAV) | 2,14     | 2,18   | 2,20   | 2,22        | 2,27   | 2,32   | 2,36   | 2,40   |         |
| AFA auf OAV                     | -0,16    | -0,18  | -0,20  | -0,20       | -0,20  | -0,20  | -0,21  | -0,21  |         |
| AFA zu OAV                      | 7,7%     | 8,2%   | 9,0%   | 9,0%        | 9,0%   | 9,0%   | 9,0%   | 9,0%   |         |
| Investitionen in OAV            | -0,21    | -0,22  | -0,22  | -0,22       | -0,25  | -0,25  | -0,25  | -0,25  |         |
| Investiertes Kapital            | 6,58     | 6,97   | 7,42   | 7,56        | 7,69   | 7,81   | 7,94   | 8,05   |         |
| EBITDA                          | 3,19     | 3,29   | 3,53   | 3,58        | 3,63   | 3,69   | 3,74   | 3,79   |         |
| Steuern auf EBITA               | -0,96    | -0,98  | -1,05  | -1,07       | -1,08  | -1,10  | -1,11  | -1,13  |         |
| Investitionen gesamt            | -0,10    | -0,57  | -0,64  | -0,34       | -0,33  | -0,33  | -0,33  | -0,33  |         |
| Investitionen in OAV            | -0,21    | -0,22  | -0,22  | -0,22       | -0,25  | -0,25  | -0,25  | -0,25  |         |
| Investitionen in WC             | 0,11     | -0,35  | -0,43  | -0,12       | -0,08  | -0,08  | -0,08  | -0,08  |         |
| Investitionen in Goodwill       | 0,00     | 0,00   | 0,00   | 0,00        | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |         |
| Freie Cashflows                 | 2,13     | 1,74   | 1,84   | 2,17        | 2,22   | 2,26   | 2,30   | 2,33   | 45,10   |

|                                     |       |              |
|-------------------------------------|-------|--------------|
| Wert operatives Geschäft (Stichtag) | 39,95 | 40,91        |
| Barwert expliziter FCFs             | 11,40 | 10,43        |
| Barwert des Continuing Value        | 28,55 | 30,48        |
| Nettoschulden (Net debt)            | -3,04 | -2,61        |
| Wert des Eigenkapitals              | 42,99 | 43,53        |
| Fremde Gewinnanteile                | 0,00  | 0,00         |
| Wert des Aktienkapitals             | 42,99 | 43,53        |
| Ausstehende Aktien in Mio.          | 1,60  | 1,60         |
| Fairer Wert der Aktie in EUR        | 26,87 | <b>27,20</b> |

### Kapitalkostenermittlung:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| risikolose Rendite | 1,3%        |
| Marktrisikoprämie  | 5,5%        |
| Beta               | 1,00        |
| Eigenkapitalkosten | 6,8%        |
| Zielgewichtung     | 100,0%      |
| Fremdkapitalkosten | 5,5%        |
| Zielgewichtung     | 0,0%        |
| Taxshield          | 25,0%       |
| WACC               | <b>6,8%</b> |

| Kapitalrendite | WACC  |       |              |       |       |
|----------------|-------|-------|--------------|-------|-------|
|                | 6,2%  | 6,5%  | 6,8%         | 7,1%  | 7,4%  |
| 30,4%          | 30,02 | 28,35 | 26,88        | 25,57 | 24,40 |
| 30,6%          | 30,21 | 28,53 | 27,04        | 25,72 | 24,54 |
| 30,9%          | 30,40 | 28,70 | <b>27,20</b> | 25,87 | 24,68 |
| 31,1%          | 30,59 | 28,88 | 27,37        | 26,02 | 24,82 |
| 31,4%          | 30,78 | 29,05 | 27,53        | 26,17 | 24,97 |

**I.****Research unter MiFID II**

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der unabhängigen Erstellung und Veröffentlichung dieses Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
2. Der Research Report wird allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.

**II.****§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>

**Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß § 85 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>

### **§ 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 § 85 WpHG und Art. 20 MAR:**

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 § 85 WpHG und Art. 20 MAR 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: (5a,7,11)**

### **§ 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 analysierten Unternehmen oder analysierten Finanzinstrument oder Finanzprodukt.
- (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 oder Emittenten des analysierten Finanzinstruments getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Finanzanalyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Unternehmens bzw. 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 oder Finanzinstrument getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Dritten und/oder Unternehmen und/oder Emittenten des Finanzinstruments 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 Dritten und/oder Emittent
- (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.)

(12) Das analysierte Unternehmen befindet sich zum Zeitpunkt der Finanzanalyse in einem, von der GBC AG oder mit ihr verbundenen juristischen Person, betreuten oder beratenen Finanzinstrument oder Finanzprodukt (wie z.B. Zertifikat, Fonds 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, Kristina Heinzelbecker, Email: heinzelbeckerg@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:

**Marcel Schaffer, B.A., Finanzanalyst**

**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](mailto:compliance@gbc-ag.de)