

EYEMAXX Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Michael Müller, Vorstand

„Wandlungspreis unter aktuellem Aktienkurs ist für Anleger sehr attraktiv“

Datum: 05.04.2017

Aktiendaten:

Branche: Real Estate
Marktsegment: General Standard
ISIN: DE000A0V9L94
WKN: A0V9L9
Börsenkürzel: BNT1
Aktueller Kurs: 13,60 € (4. April 2017)
Aktienzahl: 4.289.720
Market Cap.: 58,34 Mio. €
Freefloat: 49,99 %

Eckdaten Wandelanleihe 2017/2019

ISIN: DE000A2DAJB7
Gesamtnennbetrag: bis zu 20.376.000 €
Nennwert: jeweils 1.000 €
Laufzeitbeginn: 21.04. 2017
Lautzeitende: 15.12.2019
Jährlicher Zinskupon: 4,5 %
Wandlungspreis: 11,89 €
Erstmalige Wandlung: Juli 2018
Platzierung im Rahmen eines öffentlichen Angebots mit Bezugsrecht der Aktionäre der EYEMAXX Real Estate AG und der Inhaber der EYEMAXX-Anleihe 2016/2017 (ISIN: DE000A2BPCQ2)

Finanzkalender:

31.07.2017 Halbjahresbericht 2016/2017

Coverage Aktie:

13.03.2017
GBC AG: Kaufen
Kursziel: 15,00 €

20.02.2017

SRC: Buy
Kursziel: 14,00 €

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555
 Ein Produkt der mainvestor GmbH
 Eschersheimer Landstraße 42-44
 60322 Frankfurt am Main
kontakt@mainvestor.de
 V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop
 Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



mainvestor

Company Talk

Highlights

- „Wir nutzen die Wandelanleihe zur Wachstumsfinanzierung unseres Unternehmens“
- „Haben guten Dealzugang und können Objekte unterschiedlicher Immobilienklassen profitabel verkaufen“
- „Die Börse honoriert die konsequente und erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie“
- „Bis zu den Kurszielen unserer Analysten hat der Aktienpreis noch Luft“
- „Bekommen sehr positive Rückmeldung für die Öffnung von EYEMAXX für externe Investoren“

| | EBIT | EBITDA | Jahresüberschuss |
|------------|-------|--------|------------------|
| 2014/2015 | 9,61 | 9,84 | 4,03 |
| 2015/2016 | 10,24 | 10,45 | 5,85 |
| 2016/2017* | 12,86 | 13,08 | 8,68 |
| 2017/2018* | 13,38 | 13,60 | 10,46 |

In Mio. Euro

*Schätzungen der GBC AG vom 13.03.2017

EYEMAXX Real Estate AG

Hintergrund

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen mit den Schwerpunkten Wohnen und Gewerbe sowie langjährigem Track Record. EYEMAXX ist hauptsächlich in den Kernmärkten Deutschland und Österreich aktiv und verbindet dort Entwicklungsprojekte und Bestandsinvestments. Die Mittel der Wandelanleihe sollen zur Finanzierung von Immobilienprojekten genutzt werden sowie für die Erweiterung und Modernisierung einzelner Bestandsimmobilien.

Noch bis zum 18. April 2017 (12.00 Uhr) läuft das öffentliche Angebot in Deutschland und Österreich, wobei die Bezugsfrist am 12. April 2017 (12.00 Uhr) endet. Die Wandelanleihe der EYEMAXX Real Estate AG mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 20.376.000 Euro und einer Laufzeit bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 ist mit einem jährlichen Zinskupon von 4,5 Prozent versehen, bei halbjährlicher Zahlung. Der Wandlungspreis liegt mit 11,89 Euro unter dem aktuellen Xetra-Kurs der EYEMAXX-Aktie.

mainvestor Company Talk sprach mit dem Mehrheitsaktionär und Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, über das Geschäftsmodell, die Projektpipeline, die weiteren Wachstumschancen sowie die Konditionen der Wandelanleihe.

mainvestor: Herr Dr. Müller, bei der aktuellen EYEMAXX-Wandelanleihe liegt der Wandlungspreis unterhalb des aktuellen Aktienkurses. Das ist ungewöhnlich...

Dr. Michael Müller: Zugegeben, die Regel ist das am Kapitalmarkt nicht, aber für die Anleger ist das eine sehr vorteilhafte Situation. Schließlich erhalten sie die Möglichkeit, unsere Aktie schon im Juli 2018 oder bei den darauf folgenden Wandlungszeiträumen mit einem Abschlag zum aktuellen Kurs zu beziehen. Und bis zu einer möglichen Wandlung erhält der Investor sogar noch 4,5 Prozent Zinsen p.a., die zweimal jährlich ausgezahlt werden. Der erste Zinstermin ist bereits in gut zwei Monaten.

mainvestor: Aber warum der Wandlungspreis unterhalb des aktuellen Kurses?

Dr. Michael Müller: Wir wollen ein attraktives Angebot machen und sind an einer hohen Wandlungsquote auch durchaus interessiert. Ich denke, das erreichen wir mit dem von uns gewählten Preis. Und außerdem ist unser Aktienkurs, nachdem wir die Konditionen für die Wandelanleihe fixiert hatten und der entsprechende Wertpapierprospekt von der BaFin gebilligt war, noch einmal ordentlich gestiegen. Das zeigt vielleicht auch, dass der Kapitalmarkt uns zutraut, die Mittel aus der Wandelanleihe renditestark für unsere Aktionäre zu investieren.

mainvestor

Company Talk

mainvestor: Sie sprachen den Kursanstieg an, schon in den vergangenen Monaten ist ja ordentlich Leben in den Aktienpreis gekommen. Woran liegt das?

Dr. Michael Müller: Seit rund einem Jahr ist unsere Aktie nun im Aufwärtstrend und wir haben immer noch Luft, bis die Kursziele unserer Analysten erreicht würden. Warum unsere Aktie im März 2016 und nicht drei Monate früher oder später angesprungen ist, vermag ich offen gestanden nicht zu sagen. Insgesamt honoriert die Börse aber offenkundig, dass wir unsere Strategie konsequent und sehr erfolgreich umsetzen.

mainvestor: Das heißt konkret was genau?

Dr. Michael Müller: Zuvorderst ist natürlich – schon rein von der Größe her – unser „Postquadrat“ in Mannheim zu nennen. Auf einem Areal von rund 20.000 Quadratmetern realisieren wir ein Projekt mit einem Gesamtvolumen von ca. 170 Mio. Euro. Der Baubeginn ist erfolgt und im 4. Quartal 2019 wollen wir dann fertig damit sein. Dieses Projekt ist für uns ein großer Meilenstein in unserer Firmengeschichte.

mainvestor: Ein Teil ist bereits wieder so gut wie verkauft, hat EYEMAXX gemeldet...

Dr. Michael Müller: Wir haben uns mit einem Investor über einen Teilverkauf geeinigt. Die Verträge müssen noch ausgefertigt und unterschrieben werden. Verkauft werden sollen die beiden Hotels auf dem Postquadratgelände und die dazu gehörenden Serviced Apartments. Insgesamt hat diese Transaktion ein Volumen von rd. 45 Mio. Euro, dies entspricht also rund einem Viertel des gesamten Projektvolumens.

mainvestor: Warum der Verkauf zu diesem Zeitpunkt?

Dr. Michael Müller: Wir können einen attraktiven Preis erzielen und somit sehr schnell Gewinne durch den Verkauf sichern. Uns bleibt dann ja immer noch ein sehr stattliches Projektvolumen von etwa 125 Mio. Euro. Diese Gewinnsicherung mag einer der Gründe für die positive Aktienentwicklung der vergangenen Quartale sein. Denn wir haben auch bei zahlreichen anderen Projekten gezeigt, dass wir nicht nur Deals akquirieren, sondern auch profitabel verkaufen können. In den vergangenen etwas mehr als 12 Monaten haben wir unser Pflegeimmobilienprojekt in Klein-Lengden verkauft, jeweils zwei Fachmarktzentren in Tschechien und Polen veräußert, ein Wohnprojekt in Potsdam verkauft und die Mixed-Used Immobilie „Thomasium“ in Leipzig veräußert. Man sieht, diese Verkaufserfolge gelingen uns in den verschiedenen Assetklassen innerhalb der Immobilienbranche und sie dürften ein Indiz dafür sein, wie sehr unsere Projekte den Nerv des Marktes treffen.

mainvestor: Neue Projekte vergleichbarer Qualität zu akquirieren, ist kein Problem?

Dr. Michael Müller: Ich würde lügen, wenn ich behaupten würde, das wäre banal. Ein gutes Projekt zu bekommen, erfordert Expertise, Netzwerk, Erfahrung und Kapitalzugang. All das besitzt EYEMAXX und deshalb haben wir eine hervorragende Dealpipeline, die in den vergangenen Quartalen noch deutlich gewachsen ist und über deren künftige Entwicklung ich mir auch keinerlei Sorgen mache.

mainvestor: Für die Umsetzung dieser Projekte will EYEMAXX nun frisches Kapital mit dem Wandler einwerben?

Dr. Michael Müller: Ganz genau. Mir ist sehr wichtig zu betonen, dass es hier um eine Wachstumsfinanzierung handelt. Wir wollen – neben einem kleinen Teil für die Modernisierung und Aufwertung unserer Bestandsimmobilien – vor allem bestehende und bereits gesicherte Projekte damit finanzieren, aber auch künftige, neue Projekte. Ziel ist es, mit den frischen Mitteln die EYEMAXX-Erfolgsstory weiter zu schreiben. Wir wollen ausdrücklich nicht bestehende Verbindlichkeiten mit der neuen Wandelanleihe refinanzieren.

mainvestor: Allerdings wird Anfang November die 2012 emittierte Mittelstandsanleihe fällig. Wie soll die zurückgezahlt werden?

Dr. Michael Müller: Wir sparen bereits kräftig (lacht). Aus unserem laufenden Cashflow haben wir das entsprechende Rückzahlungskonto bereits heute zu gut $\frac{3}{4}$ des benötigten Kapitals aufgefüllt. Und wir generieren ja laufende weitere Einnahmen, so dass wir zur Ablösung der 2012er Anleihe über eine solide finanzielle Basis verfügen.

mainvestor: Die laufenden Zahlungsströme resultieren ja nicht nur aus Projektverkäufen, sondern auch aus den Mieten der Bestandsimmobilien?

Dr. Michael Müller: Es ist Teil unserer ausbalancierten Unternehmensaufstellung, dass EYEMAXX nicht nur auf Projekterlöse setzt, sondern regelmäßige und wiederkehrende Einnahmen aus der Vermietung unserer Gewerbeimmobilien generiert. Das glättet unsere Erlösströme und verbessert noch mal das Risiko-/Renditeprofil von EYEMAXX.

mainvestor: Wenn in den kommenden Jahren in großem Maße die aktuelle Wandelanleihe in EYEMAXX-Aktien gewandelt wird, dann verlieren Sie die Mehrheit am Unternehmen. Schmerzt Sie das?

Dr. Michael Müller: Ich habe in der Vergangenheit immer wieder gesagt, dass EYEMAXX mein Baby ist. Das Baby ist mittlerweile 20 Jahre alt – da darf man als Vater nicht klammern. Aber im Ernst: Wir bekommen aus dem Kapitalmarkt sehr positive Rückmeldung für diese Öffnung von EYEMAXX für neue, externe Investoren. Dadurch wird unser Unternehmen noch flexibler und schlagkräftiger. Das ist mir persönlich wichtig und ich werde – da ich bei der Transaktion ja keine Anteile abgebe – auch weiterhin der größte Aktionär sein. Ich sehe deshalb nur positive Aspekte.

mainvestor: Vielen Dank, Herr Dr. Müller.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.