

Eyemaxx Real Estate AG

Im Company-Talk: Eyemaxx-CEO Dr. Michael Müller



„Anpassung der Anleihebedingungen ist im Interesse der Gläubiger“

Datum: 22.4.2021

Anleihegläubigerversammlung am 29.4.2021 in München (Vollmachtserteilung möglich)

**Unternehmensanleihe 2018/2023
ISIN DE000A2GSSP3**

**Unternehmensanleihe 2019/2024
ISIN DE000A2YPEZ1**

**Unternehmensanleihe 2020/2025
ISIN DE000A289PZ4**

Informationen und Unterlagen zur Anleihegläubigerversammlung finden Sie hier:

<https://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihen/>

Finanzkalender:

» **Mai 2021**

Jahresfinanzbericht 2019/2020

» **30. Juli 2021**

Halbjahresfinanzbericht 2020/2021

» **Oktober 2021**

Ordentliche Hauptversammlung 2021

mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

Ein Produkt der edicto 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

- „An Anleihegläubigerversammlung am 29. April 2021 bitte teilnehmen oder Vollmacht erteilen“
- „Anpassung der Anleihebedingungen um nicht zum Spielball temporärer Wertanpassungen zu werden“
- „Sind optimistisch bezüglich erfolgreicher Abstimmung“
- „Sind positiv unterwegs: Erfolgreiche Kapitalerhöhung und positive Geschäftsentwicklung“
- „Prognose wird bestätigt – im laufenden Geschäftsjahr soll ein Gewinn erwirtschaftet werden“
- „Exklusiv: Zinszahlung der Anleihe 2018/ 2023 ist bereits einige Tage vor eigentlichem Termin erfolgt“
- „Der kommende Donnerstag ist ein wichtiger Termin für unser Unternehmen“

Eyemaxx Real Estate AG

Hintergrund

Die Eyemaxx Real Estate AG („Eyemaxx“) ist ein erfolgreiches Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Deutschland und Österreich. Die Gesellschaft hat einerseits einen Bestand vorwiegend an vollvermieteten Logistikimmobilien aufgebaut und realisiert andererseits Projekte mit Schwerpunkt auf Wohnen und Büros. Eyemaxx ruft für die Unternehmensanleihen 2018/23, 2019/24 und 2020/25 zur Anleihegläubigerversammlung am 29. April 2021 in München auf. Hintergrund ist die Anpassung der Anleihebedingungen bei den drei Anleihen. mainvestor Company Talk sprach mit dem CEO Dr. Michael Müller über die Anleihegläubigerversammlung, die Anpassung der Anleihebedingungen und warum das Mindestteilnahmequorum von 25 % so entscheidend ist.

mainvestor: Herr Dr. Müller, Sie haben am 29. April einen Termin in München. Mit welchen Gefühlen reisen Sie zur Anleihegläubigerversammlung?

Dr. Michael Müller: Mit einem ganzen Mix an Gefühlen. Natürlich ist so eine AGV nicht der allerliebste Termin, den man im Kalender stehen hat. Ich bin entsprechend gespannt, optimistisch aber auch ein kleines bisschen aufgeregt.

mainvestor: Sie sind etwas aufgeregt? Als gestandener Manager machen Sie sonst eigentlich nicht den Eindruck, dass irgendetwas Sie aus der Ruhe bringen könnte...

Dr. Michael Müller: Mir ist vollkommen bewusst, dass der kommende Donnerstag ein wichtiges Datum für unser Unternehmen ist. Wir haben im Vorfeld entsprechend alles akribisch und bestmöglich vorbereitet, aber nun obliegt es den Anleihegläubigern, die Weichen für eine positive Zukunft von Eyemaxx in ruhigem Fahrwasser zu stellen. Und da darf der Puls von mir als Gründer, Großaktionär und Vorstand sicher etwas höher sein als normal. Beschleunigter Herzschlag und Zuversicht beschreibt es wahrscheinlich ganz gut.

mainvestor: Wenn Sie von ruhigem Fahrwasser für Eyemaxx sprechen, dann meinen Sie die Anpassung der Anleihebedingungen von drei Anleihen bezüglich von Covenants, die an Mindesteigenkapitalquoten geknüpft sind. Warum wird das jetzt überhaupt notwendig?

Dr. Michael Müller: Zunächst einmal – in Teilen ist dies eine Vorsichtsmaßnahme. Und die ist aus einem einzigen Grund erforderlich: Corona. Wir erleben gerade, dass die Wirtschaftsprüfer bei Entwicklungsprojekten im Gewerbeimmobilienbereich ganz pauschal extrem kritisch geworden sind. Ein halbvolles Glas ist für sie bei einem Gewerbeprojekt nicht mehr nur halbleer, sondern sogar komplett leer. Entsprechend diskutieren wir gerade mit den Wirtschaftsprüfern die bilanziellen Wertansätze einiger Gewerbeprojekte von Eyemaxx zum Stichtag 31. Oktober 2020. Es gibt dazu zwar Bewertungen unabhängiger Gutachter, die Wirtschaftsprüfer wollen aber womöglich noch weitere Abschlüsse vornehmen. Das wiederum hat Auswirkungen auf unser Jahresergebnis und das

wiederum auf unser Eigenkapital. Schlussendlich könnten wir damit an die bei einer Anleihe definierten Eigenkapitalgrenze von 20 Prozent oder eventuell auch darunter kommen.

mainvestor: Das würde dann was bedeuten?

Dr. Michael Müller: Die Anleihegläubiger hätten dann ein Kündigungsrecht und Eyemaxx würde zum Spielball von kurzfristigen IFRS-Wertansätzen in der Pandemie. Denn was zum 31. Oktober 2020 abgewertet würde, muss womöglich neun oder zwölf Monate später wieder aufgewertet werden. Ein Hin und Her, was eine vernünftige Planung im Finanzmanagement mit Blick auf die Anleihen kaum noch möglich macht. Wir wollen aber unser operatives Geschäft entwickeln, das sieht inzwischen nämlich wieder positiv aus. Wir dürfen nicht zulassen, dass Eyemaxx zwischen Wirtschaftsprüfern, Covenants und temporären IFRS-Schwankungen aufgegeben wird. Es wäre sträflich, ein Unternehmen, das 25 Jahre erfolgreiche Historie hat, das zahlreiche Anleihen zuverlässig, pünktlich und reibungslos zurückgezahlt hat, dieser Gefahr auszusetzen.

mainvestor: Deshalb planen Sie was?

Dr. Michael Müller: Wir wollen die Anleihebedingungen so anpassen, dass einheitlich die Eigenkapitalgrenze bei 15 Prozent besteht, so wie es bei einer der Anleihen ohnehin schon der Fall ist. Beim Unterschreiten dieser Schwelle von 15 Prozent und keiner Wiederaufholung soll dann der Zinssatz für die Gläubiger zusätzlich um 0,50 Prozent pro Jahr steigen und für den unwahrscheinlichen Fall, dass die Eigenkapitalquote unter 10 Prozent sinkt, wird zusätzlich ein sogenannter Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger nach § 7 SchVG bestellt werden.

mainvestor: Die weiteren geplanten Änderungen wären dann...

Dr. Michael Müller: Keine. Alle weiteren Anleihebedingungen blieben so bestehen, die Laufzeiten natürlich, weitere Covenants und die Rückzahlung zu 100 Prozent... All dies bleibt vollkommen unangetastet. Die Zinshöhe ohnehin, nur dass der Zins sich sogar um 0,50 Prozent erhöhen könnte.

mainvestor: Das klingt bei Ihnen ganz logisch und positiv. Nun machen Sie die Gläubigerversammlung ja, weil es vor gut zwei Wochen schon eine Abstimmung der Gläubiger zu genau dem Thema gab und die war erfolglos. Woran lag's?

Dr. Michael Müller: Die überwältigende Mehrheit der Gläubiger hat bei der vorherigen Abstimmung ohne Versammlung für die Anpassung der Anleihebedingungen gestimmt, eben weil sie logisch ist und weil kein Gläubiger ein Interesse daran haben kann, dass wir im Finanzmanagement plötzlich vor extreme Herausforderungen gestellt werden. Wir alle gemeinsam wollen schließlich, dass jeder sein Geld zu 100 Prozent am Laufzeitende zurückbekommt. Deshalb hatten wir zwar eine überwältigende Mehrheit für den Antrag, aber die notwendige Mindestteilnehmerquote wurde für die Anleihen nicht erreicht. Es hätten 50 Prozent der Gläubiger abstimmen müssen, die höchste Teilnahmequote waren bei der Anleihe 2020/2025 gut 39 Prozent. Bei den anderen beiden Bonds – 2018/2023 und 2019/2024 – lagen wir bei gut 20 Prozent beziehungsweise knapp 26 Prozent.

mainvestor: Und nun, nächster Anlauf – warum sind Sie jetzt optimistisch?

Dr. Michael Müller: Die Verfehlung des Mindestquorums bei der ersten Abstimmung ist überhaupt keine Seltenheit. Deshalb ist regulatorisch eine Absenkung der Mindestteilnehmerquote im zweiten Schritt vorgesehen. Das greift jetzt bei uns. Die Versammlung kann beschließen, wenn 25 Prozent des

Nominalkapitals der Anleihe vertreten sind. Diese Schwelle hatten wir ja schon im ersten Anlauf bei zwei Bonds überschritten und seitdem haben wir intensiv mit dem Kapitalmarkt kommuniziert, um auf die Versammlung hinzuweisen.

mainvestor: Das läuft doch eigentlich automatisiert über die Banken...

Dr. Michael Müller: „Eigentlich“ ist das entscheidende Wort. Leider hat das bei einigen Banken gar nicht gut geklappt. Sehr viele Gläubiger wurden nicht rechtzeitig informiert und konnten die notwendigen Formulare für eine Teilnahme nicht fristgerecht abschicken. Das mag daran gelegen haben, dass wir sehr kurzfristig eingeladen haben und auch noch die Osterfeiertage dazwischen lagen. Glücklicherweise haben wir jetzt mehr Vorlauf und ich kann auch nur jeden Gläubiger bitten, sich gegebenenfalls auch proaktiv mit seiner Bank in Verbindung zu setzen.

mainvestor: Am 29. April findet ja eine AGV wirklich als Präsenzveranstaltung statt. Muss man als Gläubiger dazu tatsächlich nach München fahren?

Dr. Michael Müller: Nein, natürlich nicht. Der Präsenzcharakter ist regulatorisch vorgeschrieben, aber natürlich kann jeder Gläubiger auch mittels Bevollmächtigung sein Stimmrecht ausüben. Niemand muss in München vor Ort sein. Den Bevollmächtigten kann der Gläubiger entweder selbst bestimmen oder er erteilt dem Stimmrechtsvertreter eine verbindliche Weisung, sodass dieser für ihn abstimmt. Wir haben das Procedere sehr klar und detailliert Schritt für Schritt auf unserer Website beschrieben unter <https://www.eyemaxx.com/de/investor-relations/anleihen/zweite-glaeubigerversammlung/>.

mainvestor: Nun ist die Anpassung der Anleihebedingungen ja eine Sache, aber müssen Sie nicht parallel daran arbeiten, das Eigenkapital von Eyemaxx zu stärken?

Dr. Michael Müller: Völlig richtig. Das tun wir. Wir haben gestern erst die erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung vermelden können. Diese war sogar überzeichnet und uns sind damit brutto mehr als 3,7 Millionen Euro zugeflossen. Das hat natürlich einen signifikant positiven Effekt auch für das Eigenkapital. Und wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr wieder einen Gewinn bei Eyemaxx. Das stärkt unser Eigenkapital weiter.

mainvestor: Na, dann könnte man doch sagen „Thema erledigt“?

Dr. Michael Müller: Leider nicht. Denn erst müssen wir das Ergebnis der Gläubigerversammlung abwarten. Deshalb ist dieser Termin mit den Anleihegläubigerversammlung am 29. April für Eyemaxx ja so wichtig.

mainvestor: Sie rechnen mit einem Unternehmensgewinn für das laufende Geschäftsjahr. Das hat Eyemaxx Anfang Februar bereits angekündigt und Sie haben es eben wiederholt...

Dr. Michael Müller: Die Prognose hat Bestand und die Visibilität des Geschäftsjahres ist jetzt, wo wir fast drei Monate weiter im Jahr sind, noch besser geworden. Projekte wie die „Sonnenhöfe“ in Berlin Schönefeld oder auch „The Cubes“ in Bonn werden wir demnächst pünktlich übergeben. Wir haben neue attraktive Projekte im wohnwirtschaftlichen Bereich und eine gut gefüllte Pipeline. Die Perspektiven für Eyemaxx sind positiv und ich rechne mehr denn je mit einem Gewinn im laufenden Geschäftsjahr.

mainvestor: Wir sprechen immer nur über bilanzielle Eigenkapitalquoten. Wie sieht es denn eigentlich mit der Liquidität aus?

Dr. Michael Müller: Wir haben vor sehr kurzer Frist eine Anleihe mit einem Volumen von 20 Mio. Euro pünktlichst zurückgezahlt. Wir haben gerade eine Kapitalerhöhung über mehr als 3,7 Millionen Euro platziert. Das dürfte bereits zeigen, dass wir über die notwendige Liquidität absolut verfügen. Ich darf an dieser Stelle zudem exklusiv berichten, dass wir die anstehenden Zinsen für die Anleihe 2020/2025 bereits überwiesen haben und dass auch die Zinsen für die Anleihe 2018/2023 jetzt bereits einige Tage vor der eigentlichen Fälligkeit überwiesen wurden. Damit möchten wir unseren Status als liquider und pünktlicher Zahler nochmal untermauern.

mainvestor: Dann bleibt Ihnen jetzt das Schlusswort. Was möchten Sie den Anleihegläubigern noch mit auf den Weg geben?

Dr. Michael Müller: Ich möchte Sie bitten, an der Anleihegläubigerversammlung teilzunehmen. Über eine Bevollmächtigung ist das auch ohne Präsenz unkompliziert möglich. Stimmen Sie bitte für die Anpassung der Anleihebedingungen. Tragen Sie mit Ihrer Stimme dazu bei, dass ein Unternehmen mit positiven Perspektiven und tadellosem Track Record am Kapitalmarkt nicht zum Spielball von temporären bilanziellen Wertschwankungen während der Corona-Pandemie wird. Ihre Stimme zählt und ich bin der festen Überzeugung, dass jeder Anleihegläubiger ein Interesse daran haben muss, dass die Anpassung der Anleihebedingungen gelingt.

mainvestor: Herr Dr. Müller, wir bedanken uns herzlich für das Gespräch.