

### Eyemaxx Real Estate AG

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



### „5,5 % Zinsen p.a. bei vierteljährlicher Zahlung und starker Besicherung“

Datum: 14.07.2020

#### Unternehmensanleihe 2020/2025:

**Öffentl. Angebot:** voraussichtlich bis 20.07.2020

**Umtauschangebot:** vorauss. bis 16.07.2020

**ISIN:** DE000A289PZ4

**WKN:** A289PZ

**Marktsegment:** Freiverkehr (Open Market) FWB

#### Emissions-

**Volumen:** bis 30 Mio. Euro

**Zinskupon:** 5,50 % p. a.

**Zinstermin:** vierteljährlich

**Börsenlisting:** ab 22.07.2020

**Fälligkeit:** 22.07.2025

#### Finanzkalender:

31.07.2020: Halbjahresbericht 2019/2020

10.09.2020: SRC Forum Frankfurt a.M.

Okt 2020: ordentliche HV 2020

#### mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555

Ein Produkt der mainvestor GmbH

Eschersheimer Landstraße 42-44

60322 Frankfurt am Main

[kontakt@mainvestor.de](mailto:kontakt@mainvestor.de)

V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



### Highlights

- „Wir bieten Grundpfand-Sicherheiten im vollen Nominalwert der Anleihe, davon 20 Mio. Euro im 1. Rang und 10 Mio. Euro im 2. Rang“
- „Zinszahlungen vollständig durch verpfändete Mieten der erstrangig besicherten Objekte gedeckt“
- „Mit dem 5,5%-Bond wollen wir unsere 7,0%-Anleihe 16/21 ablösen“
- „Haben stabiles 2-Säulen-Geschäft: Stetige Mieteinnahmen aus Bestand und attraktive Entwicklerrenditen“
- „Projektpipeline von über 1 Mrd. Euro werden wir bis 2023 vollständig umsetzen“

Jahr	EBITDA in Mio. €	Nettoergebnis in Mio. €	Eigenkapital in Mio. €
2016/2017	14,6	6,6	50,1
2017/2018	14,8	7,3	63,6
2018/2019	10,1	6,6	65,0

### 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. Die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im direct market plus der Wiener Börse. Das Unternehmen hat außerdem mehrere Anleihen begeben, die ebenfalls börsennotiert sind. Aktuell emittiert Eyemaxx eine neue Unternehmensanleihe 2020/2025 (ISIN DE000A289PZ4) mit einem angestrebten Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Die Inhaber der Anleihe 2016/2021 haben ein Umtauschrecht in die neue Anleihe, zudem soll diese Anleihe mit den zufließenden Mitteln vorzeitig zurückgezahlt werden. mainvestor Company Talk sprach mit dem CEO Dr. Michael Müller.*

**mainvestor: Herr Dr. Müller, die Zeichnungsfrist für Ihre Unternehmensanleihe 2020/2025 läuft gerade. Warum begeben Sie eine neue Anleihe?**

**Dr. Michael Müller:** Wir wollen unsere Anleihe 2016/2021, die im kommenden Jahr fällig wird, zurückzahlen. Deshalb haben wir auch den Inhabern der Anleihe 2016/2021 ein Umtauschrecht eingeräumt. Anleihen sind ein Baustein unserer Finanzierungsstrategie, wir greifen bei unserer Wachstumsfinanzierung auf einen Mix aus Eigenkapital, Bankfinanzierungen und Anleihen zurück. Dabei haben wir uns am Kapitalmarkt in den vergangenen Jahren einen Ruf als verlässlicher Emittent aufgebaut. So haben wir ja bereits mehrere Anleihen zurückgezahlt.

**mainvestor: Fassen Sie zunächst noch einmal kurz zusammen, was Eyemaxx genau macht.**

**Dr. Michael Müller:** Die Eyemaxx Real Estate AG verfügt über ein ausgewogenes Zwei-Säulen-Geschäftsmodell. Wir kombinieren stabile Mieteinnahmen aus unserem Immobilienbestand mit attraktiven Entwicklerrenditen aus unserem Projektgeschäft. Damit Sie ein Gefühl für die Größenordnung bekommen. Unser Immobilienbestand mit Schwerpunkt Logistik beläuft sich auf rd. 56 Mio. Euro und erzielt annualisierte Jahresmieten von rd. 3,8 Mio. Euro. Unsere Projektpipeline, bei der wir vor allem über Büro- und Wohnobjekte in Deutschland und Österreich sprechen, beläuft sich auf über 1 Mrd. Euro.

**mainvestor: Wie sehen denn ihre Geschäftszahlen aus?**

**Dr. Michael Müller:** Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 haben wir ein Nettoergebnis von 6,6 Mio. Euro erzielt und unser Eigenkapital weiter auf 65 Mio. Euro gesteigert. Die Eyemaxx entwickelt sich seit Jahren positiv. Als Vorstand und Großaktionär der Gesellschaft habe ich natürlich ein besonderes Interesse daran, dass Eyemaxx auch in den kommenden Jahren auf der Erfolgsspur bleibt.

**mainvestor: Zurück zu Ihrer neuen Anleihe. Welche Konditionen hat der Bond?**

**Dr. Michael Müller:** Unsere neue Unternehmensanleihe 2020/2025 hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ein Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Der Zinskupon beläuft sich auf 5,5 % pro Jahr bei vierteljährlicher Zinszahlung. Das Besondere an dieser Anleihe ist das starke Sicherungskonzept, das wir den Anleihegläubigern bieten. Hierzu gehören grundpfandrechtliche Sicherheiten, also Immobilien, im vollen Nominalwert der Anleihe, davon 20 Mio. Euro im 1. Rang des Grundbuchs und weitere 10 Mio. Euro im 2. Rang. Zudem werden die laufenden Mieten der erstrangigen Sicherheiten zur Absicherung der quartalsweise auszahlenden Anleihezinsen an einen Treuhänder abgetreten, sodass alle Zinszahlungen der Anleihe 2020/2025 durch diese Mieten vollständig abgedeckt sind. Des Weiteren ist die neue Anleihe mit zusätzlichen Covenants wie einer Mindesteigenkapitalquote oder einer Dividenden-Ausschüttungsbegrenzung ausgestattet.

### **mainvestor: Welche Objekte dienen den Anleihegläubigern als Sicherheiten?**

**Dr. Michael Müller:** Im ersten Rang handelt es sich um vollvermietete Logistikimmobilien in Deutschland und Österreich. Bei dem Objekt, das im zweiten Rang als Sicherheit dient, handelt es sich um ein neues Hotelgebäude in Offenbach am Main, in unmittelbarer Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt am Main. Das Objekt befindet sich aktuell in der Fertigstellung. Wir haben für dieses Objekt mit einem renommierten Betreiber jüngst einen 20-jährigen Pachtvertrag fixieren können. Für die Immobilien liegen aktuelle Wertgutachten vor. Sie sind auf unserer Website transparent für jedermann abrufbar.

### **mainvestor: Wo und bis wann können Anleger die Anleihe zeichnen?**

**Dr. Michael Müller:** Die Anleihe kann bis zum 20. Juli 2020 über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutschen Börse gezeichnet werden. Das Umtauschrecht für die Gläubiger unserer Anleihe 2016/2020 läuft noch bis zum 16. Juli. Hier haben wir, wie ich finde, ein sehr attraktives Umtauschangebot unterbreitet. Die Gläubiger können ihre Anleihe 1:1 in die neue Anleihe tauschen und erhalten zudem die aufgelaufenen Stückzinsen und eine Umtauschprämie von 15,00 Euro je umgetauschter Schuldverschreibung im Nominalwert von 1.000 Euro. Dies entspricht einer Prämie von 1,5 %. Als Gläubiger der neuen Anleihe können sie dann für 5 Jahre von dem Zins von 5,5 % profitieren.

### **mainvestor: An wen richtet sich das Angebot?**

**Dr. Michael Müller:** Ich halte die Anleihe sowohl für institutionelle Investoren als auch für Privatanleger für sehr attraktiv. Wo bekommen Sie sonst in dem aktuellen Zinsumfeld noch 5,5 % p. a. bei einer Absicherung über Immobilien?

### **mainvestor: Sprechen wir noch einmal über Ihre Projektpipeline, die sich ja inzwischen auf über 1 Mrd. Euro beläuft...**

**Dr. Michael Müller:** Das sind über 1 Mrd. Euro, die wir bis 2023 komplett abgearbeitet haben wollen, also vor Ende des Ablaufs der neuen Anleihe. Wir sind also hervorragend ausgelastet. Was dabei aber auch wichtig ist, wir haben von dem Volumen bereits rund ein Drittel im Rahmen von Forward-Sales verkauft, unter anderem auch das Großprojekt Sonnenhöfe in Schönefeld. Mit den Forward-Sales sichern wir uns einen vereinbarten, festen Preis und können so das Risiko reduzieren, bei Fertigstellung eventuell keine adäquaten Preise zu erzielen. So haben wir auch bei unserer Projektpipeline ein ausgewogenes Verhältnis von

bereits veräußerten Objekten und Projekten, bei denen wir von der zukünftigen Preisentwicklung auch profitieren können.

### **mainvestor: Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie denn auf Ihre Geschäftstätigkeit?**

**Dr. Michael Müller:** Kaum eine Branche ist derzeit nicht von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen, dies betrifft natürlich auch die Immobilienbranche im Allgemeinen. Wir sind mit unserem stabilen Zwei-Säulen-Geschäftsmodell aus Entwicklerrenditen und Mieteinnahmen jedoch grundsätzlich gut aufgestellt und können langfristig gestärkt aus der Krise hervorgehen. Wir sehen sowohl bei Wohn- und Büroimmobilien in Deutschland und Österreich, auf die wir unseren Fokus im Projektgeschäft gelegt haben, als auch bei Objekten im Bereich Logistik, auf die wir den Schwerpunkt beim Bestandsaufbau legen, eine weiterhin hohe Nachfrage am Markt.

### **mainvestor: Mit der Fertigstellung welcher Projekte kann man in den kommenden Quartalen konkret rechnen?**

**Dr. Michael Müller:** Zu erwähnen ist hier sicherlich unser Vorzeigeprojekt, die Sonnenhöfe in Schönefeld. Trotz Corona wird der erste Bauabschnitt im Herbst pünktlich fertig sein. Mit dem Abschluss des Bauprojekts rechnen wir dann im Herbst 2021. In den nächsten Monaten finalisiert werden soll auch unser Projekt in der Siemensstraße in Wien sowie bereits erwähnt, das Objekt in Offenbach.

### **mainvestor: Welche Ihrer beiden Säulen wird in Zukunft die wichtigere Rolle spielen?**

**Dr. Michael Müller:** Derzeit hat der Abbau unserer prall gefüllten Pipeline höchste Priorität. Gleichwohl betone ich, dass beide Säulen Teil unserer Strategie sind und unser Geschäftsmodell ausmachen. So verbessern wir etwa unser Risiko-/Rendite-Profil, indem wir von uns entwickelte Immobilien in unseren Bestand aufnehmen und so unser Portfolio erweitern. Der Ausbau des Portfolios ist also auch ein Baustein unserer Wachstumsstrategie.

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

*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.*