

Eyemaxx Real Estate AG



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

„Von stabilen Wachstumsmärkten als Eyemaxx-Aktionär profitieren“

Datum: 03.03.2020

Daten zur Kapitalerhöhung:

Bezugspreis: 9,00 Euro je Aktie
Bezugsfrist: bis 4.03.2020
Öffentliches Angebot
Privatanleger: bis 05.03.2020
ISIN neue Aktien: DE000A254286
Gewinnberechtg.
Neue Aktien: ab 1.11.2018

Daten zur Eyemaxx-Aktie:

ISIN: DE000A0V9L94
Börsensegment: Regulierter Markt
 (General Standard)
Anzahl Aktien pre KE: 5.350.568
Marktkapitalisierung: 49 Mio. Euro

Coverage der Eyemaxx-Aktie:

Hauck & Aufhäuser: Buy, Kursziel
 15,40 Euro (21.02.2020)

GBC AG: Kaufen, Kursziel 21,70 Euro
 (19.02.2020)

SRC: Buy, Kursziel 15,00 Euro
 (18.02.2020)

Finanzkalender:

31.03.2020 Rückzahlung
 Anleihe 2014/2020

16.06.2020 ordentliche HV

31.07.2020 Halbjahresfinanzbericht
 2019/2020

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

- „Außerordentlich positives Feedback von Investoren, halten Vollplatzierung trotz Börsenumfeld für möglich“
- „Mittel der Kapitalerhöhung für Umsetzung von Immobilienprojekten und Ausbau des Bestandsportfolios“
- „Sind in stabilen und wachstumsstarken Immobiliensegmenten aktiv und verfügen über prall gefüllte Pipeline“
- „Erwarten Gewinnsteigerung in 2019/2020“;
 „Dividendenvorschlag bei 0,30 Euro je Aktie für Geschäftsjahr 2018/2019“

Jahr	EBITDA in Mio. €	EBIT in Mio. €	Nettoergebnis in Mio. €
2017/2018	14,8	14,4	7,3
2018/2019	10,1	9,7	6,6

Eyemaxx Real Estate AG

Hintergrund

Die Eyemaxx Real Estate AG („Eyemaxx“) ist ein erfolgreiches Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden Gewerbeimmobilien von Eyemaxx entwickelt und auch im eigenen Immobilienbestand gehalten. Seit Unternehmensgründung der Gruppe im Jahr 1996 arbeitet Eyemaxx profitabel. Die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im direkt market plus der Wiener Börse. Das Unternehmen hat außerdem mehrere Anleihen begeben, die ebenfalls börsennotiert sind. Aktuell führt Eyemaxx eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durch. mainvestor Company Talk sprach dazu mit dem CEO Dr. Michael Müller.

mainvestor: Sie führen gerade eine Kapitalerhöhung durch. Die aktuelle Lage an den Märkten ist ja nicht die einfachste. Läuft Ihre Transaktion dennoch gut?

Dr. Michael Müller: Wir haben von Investoren im Rahmen von Gesprächen außerordentlich positives Feedback erhalten. Es freut uns natürlich, dass vor allem institutionelle Investoren offenbar die Chance sehen, sich jetzt neue Aktien zu sichern und von Wertsteigerungen im Zuge unserer Wachstumsstrategie als Aktionär zu profitieren. Wir sind also sehr zuversichtlich für die Platzierung und halten sogar eine Vollplatzierung für möglich.

mainvestor: Bis wann können Privatanleger noch neue Aktien zeichnen und zu welchem Preis?

Dr. Michael Müller: Privatanleger können nicht bezogene Aktien noch bis zum 5. März über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutsche Börse AG zeichnen. Die Bezugsfrist für bestehende Aktionäre läuft noch bis zum 4. März und der Bezugspreis beläuft sich auf 9,00 Euro.

mainvestor: Sie haben kürzlich berichtet, dass Sie Ihre Anleihe 2019/2024 mit 50 Mio. Euro vollplatziert und eine weitere aufgestockt haben. Warum haben Sie sich nun entschlossen, eine Kapitalerhöhung durchzuführen?

Dr. Michael Müller: Weil wir dadurch zusätzliche Mittel generieren, um noch flexibler in dem dynamischen Immobilienmarktumfeld agieren zu können, in dem wir uns befinden. Wir haben ja den Fokus auf die stabilen und wachstumsstarken Märkte Deutschland und Österreich gelegt und sehen weiterhin hervorragende Marktopportunitäten, die wir nutzen wollen. Außerdem können wir dadurch auch unseren Eigenkapitalanteil an der durch diese Anleihenplatzierungen größeren Bilanzsumme halten.

mainvestor: Wofür sollen die Mittel aus der Kapitalerhöhung konkret verwendet werden?

Dr. Michael Müller: Wir wollen den Emissionserlös für die Umsetzung von Immobilienprojekten nutzen und unseren Bestand weiter ausbauen. Dabei sollen Projektentwicklungen künftig nicht mehr vornehmlich als Forward Sale, sondern erst nach Fertigstellung veräußert werden. Ausgewählte selbstentwickelte Objekte wollen wir

entsprechend der „Develop & Hold“-Strategie auch in den Bestand übernehmen, um so die stetigen Einnahmen aus unserem eigenen Portfolio weiter zu erhöhen.

mainvestor: Worin liegt der Vorteil, wenn Sie Projektentwicklungen nicht mehr im Rahmen von Forward Sales verkaufen?

Dr. Michael Müller: Wir können dadurch einfach eine höhere Rendite erzielen. Wir haben zwar in der Vergangenheit beim Verkauf im Rahmen von Forward Sale die Projektsicherheit gehabt. Aber wir bewegen uns in einem absoluten Verkäufermarkt, so dass es für uns lukrativer ist, bis zum Abschluss des Projektes abzuwarten. Es ist außerdem in der augenblicklichen Marktsituation nicht angebracht, die Verkaufspreise frühzeitig zu fixieren und gleichzeitig variable Baukosten dagegen laufen zu haben. Auch werden wir ausgewählte Projektentwicklung temporär in den Bestand übernehmen und dann den richtigen Zeitpunkt für den Verkauf nutzen.

mainvestor: Welche Bedeutung soll die Bestandshaltung künftig bei Ihrer Geschäftstätigkeit haben?

Dr. Michael Müller: Die Bestandshaltung wird für uns eine wichtige zweite Säule im Geschäftsmodell bleiben. Durch unser Großprojekt „Atrium“ in Bamberg zum Beispiel, das wir momentan umfassend revitalisieren und dann im Bestand behalten wollen, werden sich unsere aktuellen jährlichen Mieteinnahmen mehr als verdoppeln. Develop & Hold ist für uns auch eine langfristige Strategie, die wir weiter ausbauen wollen.

mainvestor: Sie haben gerade Ihre Zahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018/2019 bekannt gegeben. Sind Sie zufrieden?

Dr. Michael Müller: Mit unserer operativen Geschäftsentwicklung sind wir außerordentlich zufrieden. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019, das am 31. Oktober endete, haben wir weitere sehr attraktive Projektentwicklungen gestartet, wie das „MAIN GATE EAST“ auf der Hafensinsel Offenbach mit einem Volumen von ca. 65 Mio. Euro oder ein weiteres Projekt in Schönefeld bei Berlin über rund 50 Mio. Euro. Auch haben wir große Projekte erfolgreich verkaufen können. Mit der Veräußerung unseres Großprojektes „Sonnenhöfe“ in Schönefeld noch während der Bauphase ist uns übrigens die größte Transaktion der Firmengeschichte gelungen. Dies belegt unsere Kompetenz in der Projektentwicklung und unser sehr gutes Netzwerk. Wir haben im Geschäftsjahr 2018/2019 einen Nettogewinn in Höhe von 6,6 Mio. Euro erzielt. Allerdings lagen wir damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres mit 7,3 Mio. Euro, da wir im abgelaufenen Geschäftsjahr einen negativen Einmaleffekt in Höhe von 11 Mio. Euro aus der bevorstehenden Veräußerung unserer Liegenschaften in Serbien verbuchen müssen. Bereinigt um diesen einmaligen Bewertungseffekt würde das Ergebnis entsprechend deutlich höher und ganz signifikant über dem Vorjahr liegen.

mainvestor: Warum kam denn überhaupt so plötzlich dieser negative Sondereffekt durch Serbien zustande?

Dr. Michael Müller: Diese Entwicklung war auch für uns so nicht vorhersehbar und ergab sich aus einer veränderten Marktsituation in Serbien aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in der CEE/SEE-Region. Dies hatte auch Auswirkungen auf den IFRS-

Verkehrswert unserer serbischen Liegenschaften, die wir gerade verkaufen. Ich möchte aber betonen, dass dies nicht unser aktuelles operatives Geschäft betrifft, das weiterhin hervorragend funktioniert. Wir erzielen ja aus der Veräußerung der Assets in Serbien signifikante Liquiditätszuflüsse, die wir wiederum für aussichtsreiche Projekte und für den Ausbau unseres Bestands nutzen können. Und es bestätigt uns ganz klar in unserer Strategie, den Fokus weiterhin verstärkt auf Deutschland und Österreich zu legen. Denn hier sehen wir nach wie vor sehr aussichtsreiche Marktpotenziale.

mainvestor: Und wie soll es im laufenden Geschäftsjahr 2019/2020 weitergehen?

Dr. Michael Müller: Wir sind für das laufende Jahr sehr zuversichtlich und erwarten eine Gewinnsteigerung. Wir haben eine Projektpipeline von rund 900 Mio. Euro, die wir sukzessive weiter umsetzen. Bereits in diesem Spätsommer werden wir zum Beispiel den ersten Bauabschnitt unserer Stadtquartiersentwicklung „Sonnenhöfe“ fertigstellen. Insgesamt errichten wir dort rund 560 Wohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von mehr als 38.000 Quadratmetern und über 11.000 Quadratmeter Gewerbeflächen. Natürlich werden wir auch neue aussichtsreiche Projekte starten und unser Bestandsportfolio weiter stärken.

mainvestor: Im März 2020 wird eine weitere Unternehmensanleihe von Ihnen fällig? Wie wollen Sie das finanzieren?

Dr. Michael Müller: Die Mittel dafür sind bereits vorhanden, wir haben unsere finanzielle Schlagkraft ja bereits in den vergangenen Monaten weiter gestärkt. Dass Eyemaxx ein sehr zuverlässiger Emittent ist, haben wir schon in der Vergangenheit unter anderem durch die Rückzahlung von insgesamt drei Unternehmensanleihen und zwei Wandelanleihen bewiesen. So ist für uns auch die Ablösung der Anleihe im März 2020 selbstverständlich.

mainvestor: Können Sie abschließend kurz zusammenfassen, was Eyemaxx von anderen abhebt und warum Anleger Ihre neue Aktie kaufen sollten?

Dr. Michael Müller: Wir sind in sehr dynamischen und stabilen Immobilienmärkten aktiv, haben uns als Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in wachstumsstarken Immobiliensegmenten sehr gut aufgestellt und erzielen als Bestandshalter einen stetigen Zahlungsstrom aus Mieteinnahmen. Wir verfügen über eine sehr gute Perspektive und als Aktionär profitiert man natürlich ganz besonders von der weiteren Wertsteigerung unseres Unternehmens und auch der Aktie. Interessant auch für neue Investoren dürfte unsere kontinuierliche Dividendenpolitik sein. Ich habe ja schon angekündigt, dass ich der Hauptversammlung im Juni 2020 die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 0,30 Euro je Aktie vorschlagen werde. Dies ist deutlich höher, als in den vergangenen Jahren mit 0,20 Euro je Aktie gezahlt wurde. Die neuen Aktien sind übrigens bereits ab 1. November 2018 gewinnberechtig, das heißt, wer neue Aktien zeichnet, hat bereits einen Anspruch auf diese Dividende für das vergangene Geschäftsjahr. Die Dividendenrendite auf aktuellem Kursniveau beläuft sich auf etwa 3,3 Prozent. Das empfinde ich als sehr attraktiv.

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

mainvestor

Company Talk

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.