

### EYEMAXX Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Michael Müller, Vorstand

**„Gehe davon aus, dass die Kapitalerhöhung überzeichnet sein wird“**

Datum: 14.09.2017

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** General Standard  
**ISIN:** DE000A0V9L94  
**WKN:** A0V9L9  
**Börsenkürzel:** BNT1  
**Aktueller Kurs:** 13,10 € (12. September 2017)  
**Aktienzahl:** 4.289.720  
**Market Cap.:** 56,20 Mio. €  
**Freefloat:** 49,92 %

#### Finanzkalender:

02.10.2017 Zinszahlung Anleihe 2014/2020  
 01.11.2017 Zinszahlung & Rückzahlung Anleihe 2012/2017  
 27.11.2017 Eigenkapitalforum 2017

#### Coverage Aktie:

16.08.2017  
**GBC AG: Kaufen**  
 Kursziel: 19,00 € (bisher: 19,00 €)

03.07.2017  
**SRC: Buy**  
 Kursziel: 18,00 € (bisher: 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](mailto:kontakt@mainvestor.de)  
 V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop  
 Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



### Highlights

- „Kapitalerhöhung für das neue Wohn- und Büro-Immobilienprojekt in Berlin Schönefeld“
- „Gehe davon aus, dass wir weitere großvolumige Projekte akquirieren werden“
- „Unsere Pipeline ist bestens gefüllt mit einem Volumen von rund 740 Mio. Euro“
- „Ich bin sehr zuversichtlich hinsichtlich der weiteren Geschäftsentwicklung“

	EBIT	EBITDA	Jahresüberschuss
2014/2015	9,61	9,84	4,03
2015/2016	10,24	10,45	5,85
2016/2017*	13,38	13,59	7,87
2017/2018*	14,98	15,20	10,59

In Mio. Euro

\*Schätzungen der GBC AG vom 16.08.2017

### 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 dort auf Entwicklungsprojekte spezialisiert. Zudem hält EYEMAXX Immobilien im eigenen Bestand. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus realisiert EYEMAXX Pflegeheime in Deutschland und Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa. Zurzeit führt die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durch. Die Bezugsfrist läuft bis zum 18. September 2017. Sowohl Aktionäre von EYEMAXX als auch Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ2) und 2017/2019 (ISIN DE000A2DAJB7) können neue EYEMAXX-Aktien im Verhältnis 15,4: 1 zeichnen.*

*mainvestor Company Talk sprach mit dem Mehrheitsaktionär und Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, über den Status-Quo der Kapitalerhöhung, über das aktuelle Projekt sowie über den Ausblick.*

#### **mainvestor: Herr Dr. Müller, wie läuft die aktuelle Bezugsrechtskapitalerhöhung?**

**Dr. Michael Müller:** Wir sind sehr zufrieden mit dem bisherigen Verlauf, die Kapitalerhöhung stößt auf ein sehr hohes Interesse bei den Investoren. Ich gehe davon aus, dass wir auf jeden Fall überzeichnet sein werden. Aktuell stehen noch weitere Roadshowtermine an, zum Beispiel in London, Zürich oder München. Es läuft also gut.

#### **mainvestor: Erläutern Sie doch bitte noch etwas genauer die Rahmendaten dieser Transaktion.**

**Dr. Michael Müller:** Wir wollen bis zu 5 Mio. Euro an frischen Mitteln generieren. Unsere Aktionäre sowie die Inhaber unserer beiden Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 und 2017/2019 können dafür insgesamt bis zu 416.666 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 12,00 Euro zeichnen und zwar noch bis zum 18. September. Sollten im Anschluss an diese Frist nicht alle Aktien bezogen sein, können diese ausgewählten institutionellen Investoren zum selben Preis im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten werden – sofern überhaupt nötig.

#### **mainvestor: Sie haben uns berichtet, dass Sie selber bei dieser Transaktion keine neuen Aktien zeichnen werden. Dadurch verwässert Ihr eigener Anteil und Sie verlieren die Mehrheit...**

**Dr. Michael Müller:** Das stimmt. Mein Bestand wird um knapp 5 % verwässern und liegt dann bei ca. 46 %. Ich bin Gründer und Großaktionär dieses Unternehmens und ich freue mich, über die sehr positive Entwicklung der vergangenen Jahre. An diesem Wachstumskurs wollen wir weiter anknüpfen, deshalb sammeln wir aktuell weiteres Eigenkapital ein. Die Entwicklung des Unternehmens steht also im Vordergrund. Ich

handele immer im Hinblick darauf, was für das Unternehmen am wichtigsten und besten ist. Daher bin ich auch bereit die Aktienmehrheit zugunsten eines höheren Streubesitzes abzugeben.

### **mainvestor: Und was waren die genauen Gründe für diese Kapitalerhöhung?**

**Dr. Michael Müller:** Wir haben aktuell mehrere große Immobilienprojekte in der Umsetzung. Das Geld aus der Kapitalerhöhung wird für das neue Wohn- und Büro-Immobilienprojekt in Berlin Schönefeld mit dem Namen „Sternenviertel“ verwendet, das wir gemeinsam mit dem ebenfalls erfahrenen Partner DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG entwickeln. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von 168 Mio. Euro. Ich möchte aber an dieser Stelle betonen, dass die erfolgreiche Realisierung dieses Projekts nicht von der Kapitalerhöhung abhängig ist. So geht es aber einfach schneller und wir können zügiger weitere neue Projekte entwickeln.

### **mainvestor: Was soll denn genau entstehen und wie sieht die Zusammenarbeit aus?**

**Dr. Michael Müller:** Wir entwickeln mit unserem Joint-Venture Partner bereits ein anderes Projekt in Berlin-Schönefeld gemeinsam, sodass wir uns als Partner bereits kennen. Nachdem die DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG die entsprechenden Grundstücke akquiriert hat werden wir nun gemeinsam die weiteren Schritte gehen. Dazu zählen beispielsweise die allgemeine Projektsteuerung, Ausschreibungen und entsprechende Vergabe der Bauarbeiten aber auch Verhandlungen mit potenziellen Mietern oder Käufern. Wir planen auf dem 51.000 qm großen Areal 18 Gebäude mit 559 Wohnungen zu errichten und Büros von 12.400 qm entstehen zu lassen. Sofern es die Witterung zulässt, wollen wir bereits im Frühjahr 2018 mit dem Bau beginnen. Fertiggestellt wird das Projekt in Etappen, das heißt bis Herbst 2020 bzw. Frühjahr 2021.

### **mainvestor: Großvolumige Projekte scheinen es Ihnen angetan zu haben. Werden Sie nun öfter Projekte in dieser Größe umsetzen?**

**Dr. Michael Müller:** Für uns ist entscheidend, dass ein Projekt unseren Qualitäts- und Renditeanforderungen entspricht. Natürlich freuen wir uns, dass wir gleich mehrere Projekte in der Größenordnung zwischen 100 und 200 Mio. Euro in der Entwicklung haben. Aber wir müssen auch realistisch sein. Ein Projekt in dieser Größenordnung findet man nicht jeden Monat. Und dennoch sind wir in unserem umfangreichen Netzwerk in der Branche immer auch auf der Suche, genau solche Potenziale ausfindig zu machen und wenn sich die Chance bietet, diese auch zu nutzen. Wir haben das nötige Know-how und die Erfahrung, die wichtig für eine erfolgreiche Realisierung sind. Ich gehe davon aus, dass wir weitere großvolumige Projekte für die Entwicklung akquirieren werden...

### **mainvestor: Heißt das im Umkehrschluss, dass Sie Ihre Strategie verändern und die Quartiersentwicklung forcieren und alten Märkten den Rücken kehren?**

**Dr. Michael Müller:** Wir sind bereits seit längerem in diesem Markt aktiv. Wir realisieren großvolumige Projekte, ohne unsere bisherigen Projektvolumina zu vernachlässigen. Im Kern finden sich die Differenzen bei den Projekten nur in zwei Komponenten, nämlich in Bezug auf die Größe und das Projektvolumen. Der Schwerpunkt in diesem Bereich und im Wohnbereich in Deutschland liegt für uns beispielsweise im Rhein-Main-Neckargebiet oder eben im Großraum Berlin. Auf den anderen Märkten sind wir aber nach wie vor aktiv. Für Österreich sehen wir den Großraum Wien als guten Standort für den Wohnbereich an. Wir realisieren aber auch weiter Pflegeimmobilien in Deutschland. Die Länder mittel- und osteuropäische Länder sowie die Länder Südosteuropas, als CEE und SEE Länder bezeichnet, halten wir beispielsweise ebenfalls für attraktiv für die Entwicklung von Fachmarkt- und Logistikzentren, wenn die Wirtschaft dort vor Ort intakt ist.

**mainvestor: ...und mittelfristig, wo sehen Sie die besten Wachstumschancen für EYEMAXX?**

**Dr. Michael Müller:** Wie gerade bereits aufgezeigt, wir sind sehr gut aufgestellt und haben eine hohe Expertise über die verschiedenen Immobilienbereiche hinweg, die wir im Laufe der vergangenen gut 20 Jahre aufgebaut haben. Wir schauen immer, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt und können flexibel auf Veränderungen reagieren, um so in den Attraktivsten Teilmärkten bzw. Regionen tätig zu sein. Für uns sind dies mittelfristig Wohnimmobilien sowohl in Deutschland als auch in Österreich. Büro- und Hotelentwicklungen haben aber nach wie vor, genau wie Pflegeimmobilien, gutes Potenzial, weshalb wir dort ebenfalls aktiv bleiben. Das zweite Standbein, die Gewerbe-Bestandsimmobilien, darf man dabei auch nicht vergessen. Sie sorgen für einen regelmäßigen CashFlow bei EYEMAXX.

**mainvestor: Abschließend eine Frage zum aktuellen Geschäftsjahr. Wie ist die persönliche Einschätzung?**

**Dr. Michael Müller:** Unsere Pipeline ist bestens gefüllt mit einem Volumen von rund 740 Mio. Euro. Ich bin daher sehr zuversichtlich hinsichtlich der weiteren Geschäftsentwicklung, wie angekündigt gehen wir erneut von einer deutlichen Gewinnsteigerung aus. Mit unseren Halbjahreszahlen haben wir die positive Entwicklung ja bereits unter Beweis gestellt.

**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.*