

### EYEMAXX Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Michael Müller, Vorstand

„EYEMAXX ist mein Lebenswerk – wir verbinden Wachstum und Dividende“

Datum: 03.05.2016

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** General Standard  
**ISIN:** DE000A0V9L94  
**WKN:** A0V9L9  
**Börsenkürzel:** BNT1

**Aktueller Kurs:** 6,65 € (2. Mai 2016)  
**Aktienzahl:** 3.509.772  
**Market Cap.:** 23,34 Mio. €  
**Freefloat:** 40,0 %

#### Eckdaten Kapitalerhöhung

**Stückzahl:** bis zu 779.948 Aktien  
**Bezugspreis:** 6,00 Euro  
**Bezugsverhältnis:** 9:2  
**Überbezug** wird eingeräumt  
**Bezugsfrist:** bis einschließlich 10.05.2016  
**Privatplatzierung** im Anschluss an Bezugsfrist für eventuell nicht bezogene Aktien  
**Neue Aktien für GJ 2014/2015 (ab 01.11.2014)** gewinnberechtig

#### Finanzkalender:

Juni 2016 Hauptversammlung  
 29.07.2016: Halbjahresbericht 2015/2016  
 28.02.2017 Jahresabschluss 2015/2016

#### Coverage Aktie:

**14.04.2016**  
**GBC AG: Kaufen**  
**Kursziel: 10,90 €**

**22.02.2016**  
**SRC: Kaufen**  
**Kursziel: 12,00 €**

#### 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!



- „Deutlich zweistellige Eigenkapitalrendite beim Großprojekt ‚Postquadrat‘ in Mannheim“
- „Geheimnis gelüftet: conwert-Gründer Kowar ist der Joint-Venture-Partner von EYEMAXX“
- „Haben beim Newsflow unser Pulver längst noch nicht verschossen, unsere Pipeline ist voll“
- „Fairen Bezugspreis von 6,00 Euro und Dividendenanspruch der jungen Aktien auch für das abgelaufene Jahr“
- „Natürlich bleibe ich Mehrheitsaktionär und beziehe Aktien“

Jahr	EBIT	EBITDA	Jahresüberschuss
2013/2014	7,4	7,6	2,3
2014/2015	9,6	9,8	4,0
2015/2016*	10,9	11,1	5,0
2016/2017*	11,2	11,4	6,7

In Mio. Euro, \*Schätzungen der GBC AG vom 14.04.2016

### 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. Vor wenigen Tagen hat das Unternehmen verkündet, mit dem Entwicklungsprojekt „Postquadrat“ in eine neue Dimension zu wachsen. Auf dem Areal in zentraler innerstädtischer Lage in Mannheim entsteht in den kommenden Jahren eine Mischung aus Wohnen, studentischem Leben, Hotel, Pflege und Büro.*

*Noch bis 10. Mai 2016 führt EYEMAXX eine Bezugsrechtskapitalerhöhung zur Finanzierung von Immobilienprojekten durch. Im Verhältnis 9:2 können Altaktionäre junge Aktien zu einem Preis von 6,00 Euro beziehen. Auch ein Überbezug ist möglich und anschließend können eventuell nicht bezogene Aktien in einem Private Placement platziert werden.*

*mainvestor Company Talk sprach mit dem Mehrheitsaktionär und Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, über das neue Großprojekt „Postquadrat“ und dessen Renditechancen sowie über die Konditionen der Bezugsrechtskapitalerhöhung.*

**mainvestor: Herr Dr. Müller, EYEMAXX hat mit dem „Postquadrat“ in Mannheim das bisher größte Projekt der Firmengeschichte angekündigt. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf rund 160 Millionen Euro...**

**Dr. Michael Müller:** Von denen unser Anteil die Hälfte ist, denn wir entwickeln das Postquadrat zusammen mit einem namhaften Co-Investor im Rahmen eines Joint Ventures.

**mainvestor: Den Name dieses Investors haben Sie bislang aber nicht genannt.**

**Dr. Michael Müller:** Oh, das ist eigentlich überhaupt kein Geheimnis, im Gegenteil, wir sind sehr stolz auf diesen Partner. Es handelt sich dabei um Johann Kowar, der ja sowohl ausgewiesener Bank- als auch Immobilienexperte ist. Er hat conwert gegründet, das Unternehmen hat heute einen Börsenwert von etwa 1,3 Mrd. Euro und ein Immobilienportfolio, das rund 2,7 Mrd. Euro wert und vor allem in Deutschland angesiedelt ist. So einen Investor haben wir natürlich gerne mit an Bord.

**mainvestor: Sie wollen auf dem gut 20.000 Quadratmeter großen Areal Wohnungen, studentisches Wohnen und betreutes Wohnen sowie Hotels bauen. Was sind die nächsten Schritte?**

**Dr. Michael Müller:** Die ersten Schritte sind bereits erfolgreich getan. Wir haben uns das Projekt gesichert, die Kaufverträge für das Grundstück wurden in der vergangenen Woche notariell beurkundet. Mit unserem Partner sind wir uns auch einig, so dass wir nun mit der Projektumsetzung beginnen können. Im 3. Quartal dieses Jahres soll es losgehen und 2019 wollen wir das Projekt abgeschlossen haben. Bis dahin sind dann ca. 180 Wohnungen, etwa 200 Studentenapartments, 80 bis 100 Einheiten für betreutes Wohnen, 300 Hotelbetten und etwa 10.000 Quadratmeter Bürofläche entstanden.

**mainvestor: Und dann werden die Objekte verkauft?**

**Dr. Michael Müller:** Genau, das Postquadrat ist kein Bestandsinvestment, sondern eine klassische Projektentwicklung in einem unserer regionalen Kernmärkte und in unseren Kernsegmenten.

**mainvestor: Die grundlegenden Planungen für das Postquadrat haben sie ja von einem anderen Projektentwickler übernommen.**

**Dr. Michael Müller:** Das ist richtig. Es handelt sich dabei um einen lokalen Entwickler, der die Vorarbeiten erledigt und das Projekt unmittelbar bis zur Umsetzungsreife vorangetrieben hat. Andernfalls könnten wir so ein Großbauvorhaben gar nicht in so vergleichsweise kurzer Zeit umsetzen. Bei der Gesamtrendite geben wir dadurch eine Kleinigkeit ab, durch die verkürzte Projektlaufzeit ist unsere jährliche Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital unvermindert hoch.

**mainvestor: Wie hoch ist die Eigenkapitalrendite bei dem neuen Projekt denn?**

**Dr. Michael Müller:** Die Eigenkapitalrendite liegt im mittleren zweistelligen Prozentbereich. Die genaue Höhe hängt natürlich von der Finanzierungsstruktur ab.

**mainvestor: Welche Risiken gibt es eventuell?**

**Dr. Michael Müller:** Wir haben Risiken schon im Vorwege so weit wie nur möglich vermindert. Zu den Maßnahmen dazu zählt die Einbindung eines leistungsstarken und ebenfalls sehr erfahrenen Partners. Zudem befinden wir uns in einem der stabilsten und sichersten Immobilienmärkte der Welt, in Deutschland. Und wir tummeln uns in unseren Kerngeschäftsfeldern Wohnen, Pflege und Gewerbe. Fast am wichtigsten ist aus meiner Sicht aber die hervorragende Lage des Postquadrats: zentral in der Mannheimer Innenstadt mit ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

**mainvestor: Sie sprachen die Finanzierungsstruktur an, wie wird die bei diesem Projekt aussehen?**

**Dr. Michael Müller:** Wir werden die bewährten Finanzierungsbausteine einsetzen, wie wir dies auch bei unseren anderen Investments tun: Eigenkapital und Fremdkapital und gegebenenfalls auch Mischformen. Die optimale Struktur können wir festlegen, wenn unsere aktuell laufende Bezugsrechtskapitalerhöhung abgeschlossen ist. Die daraus zufließenden Mittel wollen wir für unsere Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich einsetzen und natürlich auch für das Postquadrat in Mannheim.

**mainvestor: Der Bezugspreis wurde bei 6,00 Euro festgelegt. Ein fairer Preis aus Ihrer Sicht?**

**Dr. Michael Müller:** Ich bin überzeugt, dass wir damit einen Preis gefunden haben, der für alte und eventuelle neue Aktionäre attraktiv ist und bei dem der Mittelzufluss für EYEMAXX trotzdem bei erfolgreicher Platzierung die bestmögliche Umsetzung unserer Projekte erlaubt.

**mainvestor: Der Mittelzufluss ist also fest einkalkuliert?**

**Dr. Michael Müller:** Wir sind nach den bisherigen Investorenmeetings sehr zuversichtlich. Allerdings hängt der Erfolg unserer Projekte nicht von der Platzierung ab. Gegebenenfalls würden wir die genannten Finanzierungsbausteine anders gewichten und die zweitbeste Finanzierung umsetzen, bei der immer noch eine sehr gute Rendite erzielt würde. Aber – wie gesagt – ich bin sehr zuversichtlich.

**mainvestor: Manche Investoren werden fürchten, dass EYEMAXX mit dem Großprojekt in Mannheim sein Pulver an der Börse erst einmal verschossen hat und der Newsflow dann abebbt?**

**Dr. Michael Müller:** Keine Sorge, unsere Pipeline ist voll – sowohl bei Bestandsinvestments als auch in der Projektentwicklung. Wir haben vor rund 2 Wochen ja verkündet, dass wir bei mehreren bedeutenden Projekten in weit fortgeschrittenen Verhandlungen sind – davon haben wir mit Mannheim erst eins gemeldet. Man wird also weiter mit uns rechnen müssen...

**mainvestor: Die Frage sei erlaubt: Ist es wirklich notwendig, dass die neuen Aktien für das abgelaufene Geschäftsjahr auch noch einen Dividendenanspruch haben?**

**Dr. Michael Müller:** Ich finde schon. EYEMAXX ist und bleibt ein Dividentitel. Wir verknüpfen Wachstum mit Dividende und das dokumentieren wir auch in dieser Situation. Wir beteiligen unsere Aktionäre damit unmittelbar am Erfolg von EYEMAXX und dies scheint mir nur fair zu sein, wenn wir sie gleichzeitig um frische Mittel bitten. Die Kombination aus einem Bezugspreis von 6,00 Euro, was einen Abschlag von nahezu 10 Prozent auf den Aktienkurs am Tag der Preisfestlegung bedeutet, und dem Dividendenanspruch ist für Altaktionäre und neue Investoren, die eventuell im Rahmen der Privatplatzierung zeichnen, ein attraktives Angebot. Und letztlich sitzen wir da alle in einem Boot, denn ich bin schließlich größter Aktionär.

**mainvestor: Bislang auch Mehrheitsaktionär – bleibt das auch nach der Kapitalerhöhung so?**

**Dr. Michael Müller:** Selbstverständlich. EYEMAXX ist mein Lebenswerk. Deshalb habe ich viele Millionen Euro in das Unternehmen investiert und deshalb werde ich bei der Kapitalerhöhung natürlich auch wieder Aktien beziehen.

**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.*