

EYEMAXX Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Michael Müller, Vorstand

„Anleihe mit einzigartiger hypothekarischer Besicherung“

Datum: 10.03.2016

Aktiendaten:

Branche: Real Estate
Marktsegment: General Standard
ISIN: DE000A0V9L94
Börsenkürzel: BNT1

Aktueller Kurs: 5,51 €
Aktienzahl: 3.509.772
Market Cap.: 19,3 Mio. €

Eckdaten Neuemission Anleihe

ISIN: DE000A2AAKQ9
Emissionsvolumen: bis zu 30 Mio. Euro
Zeichnungsfrist: voraus. bis 16.03.2016
Zinssatz: 7% p.a.
Zinszahlung: Halbjährlich
Laufzeit: 5 Jahre bis 17.3.2021 mit Rückzahlung am 18.03.2021
Nennbetrag: 1.000 Euro
Rating: BBB Creditreform
Listing: Frankfurter Wertpapierbörse
Covenants: Kontrollwechsel in Verbindung mit Ratingherabstufung, Ausschüttungsbeschränkung, Mindesteigenkapitalquote, Negativverpflichtung, Drittverzug

Finanzkalender:

Juni 2016 Hauptversammlung

Coverage Aktie:

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

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

Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!

EYEMAXX
REAL ESTATE



mainvestor

Company Talk

Highlights

- „Emissionsvolumen von 30 Mio. Euro zu 116% durch hypothekarische Sicherheiten gedeckt“
- „EYEMAXX hat eine Eigenkapitalquote von über 30% (31.10.15) und ist seit Gründung profitabel“
- „Creditreform mit BBB Rating, Investmentgrade, für die Anleihe, stark befriedigende Güte“
- „Zwei-Säulen-Modell aus Bestandhaltung und Projektentwicklung kombiniert Entwicklerrenditen mit stabilen Cashflows“

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

In Mio. Euro, *Schätzungen der SRC vom 22.02.2016

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. Neben der Errichtung von Fachmarktzentren liegt ein weiterer Schwerpunkt mit stetig wachsender Bedeutung auf Wohn- und Pflegeimmobilien. Außerdem will das Unternehmen sein Bestandsportfolio weiter ausbauen. EYEMAXX ist seit rund fünf Jahren am Kapitalmarkt aktiv – die Aktie notiert im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Aktuell bietet EYEMAXX eine grundpfandrechtl. besicherte Anleihe zur Zeichnung an. Die Anleihe (ISIN DE000A2AAKQ9) hat einen Kupon von 7% p.a. und eine Laufzeit von 5 Jahren.

mainvestor Company Talk sprach mit dem Mehrheitsaktionär und Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller über die Anleiheemission und die Perspektiven der Gesellschaft.

mainvestor: Der Markt der Mittelstandsanleihen stand in den vergangenen Wochen teilweise unter Druck. Wieso begeben Sie gerade jetzt eine Unternehmensanleihe?

Dr. Michael Müller: Qualität überzeugt unabhängig von der Marktphase. Wir haben für die Anleger ein ausgesprochen interessantes Paket geschnürt und bieten eine Kombination aus attraktivem Zins von 7% p.a. bei einer einzigartigen hypothekarischen Besicherung. Das Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro ist zu 116% durch grundpfandrechtl. Sicherheiten gedeckt. Auch stellen wir die Mieten der erstrangigen Besicherungsobjekte als Sicherheit für die Zinszahlungen zur Verfügung. Wir kombinieren also Sicherheit mit Rendite. Entsprechend wurde die Anleihe auch mit BBB, also einem Investmentgrade, von Creditreform geratet. Diese Note steht für eine stark befriedigende Güte.

mainvestor: Gibt es ein Umtauschangebot für die Gläubiger der Altanleihe?

Dr. Michael Müller: Die Inhaber der Anleihe 2011/2016 haben die Möglichkeit, ihre Schuldverschreibungen in die neue Anleihe 1:1 zu tauschen. Hierfür gibt es ein Formular auf unserer Internetseite. Dieser Umtausch ist begrenzt auf 3 Mio. Euro. Nehmen wir ein Angebot zum Umtausch an, erhält der Inhaber pro alte Anleihe eine neue Anleihe 2016/2021 sowie die aufgelaufenen Stückzinsen und zusätzlich noch eine Prämie von 10,00 Euro je Schuldverschreibung. Die Frist für diesen Umtausch läuft übrigens parallel zur Zeichnungsfrist bis zum 16. März 2016. Ab 18. März 2016 ist die Notierung der neuen Anleihe an der Frankfurter Wertpapierbörse vorgesehen.

mainvestor: Wofür wollen Sie die zufließenden Mittel aus der Anleihenemission verwenden?

Dr. Michael Müller: Der Emissionserlös dient zur Refinanzierung unserer Anleihe 2011/16, die im Sommer fällig wird und für unsere Anleihe 2012/17. Daneben wird der Emissionserlös auch verwendet, um das Unternehmenswachstum zu finanzieren und unser Portfolio an Bestandsimmobilien zu optimieren. Letztendlich sprechen wir also auch über eine Stärkung unseres Zwei-Säulen-Geschäftsmodells.

mainvestor

Company Talk

mainvestor: Was verbirgt sich hinter dem Zwei-Säulen-Modell?

Dr. Michael Müller: EYEMAXX wird heute vor allem noch als Immobilienentwickler wahrgenommen - ursprünglich nur von Fachmarktzentren und Logistikimmobilien, inzwischen auch von Pflegeheimen und Wohnimmobilien. Dabei hat sich EYEMAXX inzwischen auch als Bestandshalter von Immobilien etabliert. Der Wert des Immobilienportfolios hat zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres, 31.10.15, rund 22 Mio. Euro betragen. Erst kürzlich haben wir unser Bestandsportfolio weiter ausgebaut. Annualisiert liegen die jährlichen Mieteinnahmen inzwischen bei 3,9 Mio. Euro. Dies sorgt für stetige wiederkehrende Einnahmen. Die Kombination aus Entwicklerrenditen und stabilem Cashflow hat sich bereits bewährt. In den vergangenen 6 Jahren ist unser operatives Ergebnis (EBIT) stetig gestiegen. Die EYEMAXX steht also fest auf zwei Säulen.

mainvestor: Die Gewinnentwicklung ist das eine, wie sieht es denn mit den Bilanzkennzahlen aus?

Dr. Michael Müller: Auch im vergangenen Geschäftsjahr ist unser Eigenkapital weiter gestiegen auf nunmehr 28,5 Mio. Euro. Diese Zahl bezieht sich auf den 31.10.15, da wir ja ein gebrochenes Geschäftsjahr haben. Wir sehen die Eigenkapitalquote damit bei soliden 30,3 Prozent.

mainvestor: Können Sie uns bitte das Sicherungskonzept der Anleihe noch genauer erläutern?

Dr. Michael Müller: Die grundpfandrechtl. Absicherung, die 116% des Emissionsvolumens von 30 Mio. Euro abdeckt, habe ich schon erwähnt. Die Mieteinnahmen aus dem Sicherheitenportfolio mit erstrangiger Absicherung fließen auf ein Treuhandkonto und stehen wie beschrieben für die Zinszahlung der Anleihe zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir etliche Schutzrechte für die Anleihegläubiger vereinbart, wie eine Ausschüttungsbeschränkung, eine Mindesteigenkapitalquote, eine Change-of-Control-Klausel in Verbindung mit einer Ratingherabstufung, eine Negativverpflichtung und eine pari-passu-Klausel. Ich möchte hierzu auf den Prospekt zur Anleiheemission verweisen, der bei uns auf der Internetseite www.eyemaxx.com zu finden ist und sämtliche Informationen enthält.

mainvestor: Wie sieht die Perspektive für EYEMAXX aus?

Dr. Michael Müller: EYEMAXX arbeitet seit Gründung 1996 profitabel. Mit einer verstärkten Bestandshaltung vor allem mit gut rentierlichen Logistikimmobilien in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich sowie einer erfolgreichen Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe wollen wir die positive Entwicklung fortsetzen. Wir haben die Erfahrung, das Know-how, das Netzwerk und eine Pipeline im Volumen von mittlerweile rund 200 Mio. Euro. Ich sehe uns also auf einem guten Kurs.

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.