



„Wir haben aktuell eine prall gefüllte Projektliste von gesamt über 550 Mio. Euro“

Dr. Michael Müller, CEO der EYEMAXX Real Estate AG

Die EYEMAXX Real Estate AG bietet den Inhabern der Anleihe 2013/19 (ISIN DE000A1TM2T3) den Umtausch ihrer Anteilscheine in die Anleihe 2014/20 (ISIN DE000A12T374) an. Die Anleihe 2013/19 hat eine Laufzeit bis zum 25. März 2019 und verfügt über einen Kupon von 7,875% pro Jahr. Die Anleihe 2014/20 hat eine Laufzeit bis zum 30. März 2020 und wird mit 8,00% pro Jahr verzinst. Der Umtausch im Verhältnis 1:1, das heißt eine Anleihe 2013/19 in jeweils eine Anleihe 2014/20 mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro, ist auf einen Nominalbetrag von bis zu 4.999.000 Euro beschränkt und ist vom 22. Juni 2017 bis zum 12. Juli 2017 möglich. Im Gespräch mit dem BOND MAGAZINE erläutert CEO Dr. Michael Müller die Hintergründe.

BOND MAGAZINE: Warum haben Sie sich dazu entschlossen, den Inhabern der Anleihe 2013/19 den Umtausch der Anteilscheine in die Anleihe 2014/20 anzubieten?

Dr. Müller: Das Umtauschangebot – das komplett freiwillig und ohne jeden finanziellen Druck bei EYEMAXX von uns gemacht wird – ermöglicht eine Win-win-Situation für die Investoren in unserer Anleihe und für unser Unternehmen.

BOND MAGAZINE: Das müssen Sie erklären...

Dr. Müller: Für die Anleihegläubiger des EYEMAXX-Bonds 2013/19 liegen die Vorteile eines Umtauschs auf der Hand: Sie erhalten einen leicht höheren Zinskupon, nämlich 8,00% statt 7,875% und vor allem sichern sie sich diesen Kupon ein Jahr länger, bis 2020. Im aktuellen Niedrig- oder eher Nullzinsumfeld ist das ein starkes Argument.

BOND MAGAZINE: Wo aber sind die Vorteile für EYEMAXX? Sie zahlen ja naturgemäß ein Jahr länger die höheren Zinsen bei jedem Bond, der getauscht wird.

Dr. Müller: Wir erhalten dafür aber die zeitliche Flexibilität, neue Projekte realisieren zu können, die eine ungleich höhere Renditeperspektive haben. Wir müssen diese Projekte nicht zwingend machen, würden dies aber sehr gerne tun, weil es wirtschaftlich ausgesprochen attraktiv ist. Aber deutlich will ich auch sagen: Wenn das Angebot nicht im erwarteten Umfang angenommen wird, dann wäre das weder für uns noch für die Anleihegläubiger schlimm. Denn natürlich verfügen wir über ausreichende Möglichkeiten, den in Rede stehenden Bond fristgerecht zurückzahlen zu können. Wir haben schon heute eine Eigenkapitalquote von gut 32 Prozent, die in den kommenden Jahren weiter steigen dürfte. Und in den kommenden Quartalen fließen uns immer wieder Mittel aus unseren Projekten zu.

BOND MAGAZINE: Sie sprachen vom erwarteten Umfang, in dem das Umtauschangebot angenommen wird – wie sehen die Erwartungen denn aus?

Dr. Müller: Die Argumente für Anleger pro Umtausch hatte ich genannt. Sie sind stark und EYEMAXX als Unternehmen und gegebenenfalls ich als CEO persönlich sind gerne bereit, sie und die ökonomische Logik hinter dem Angebot insgesamt Investoren im direkten Dialog vertiefend zu erläutern. Aber um die Frage zu beantworten: Ich rechne damit, dass wir einen Umtausch im maximal möglichen Volumen sehen werden.

BOND MAGAZINE: Warum beschränken Sie den Umtausch auf bis zu 4,999 Mio. Euro?

Dr. Müller: Weil wir so keinen neuen Wertpapierprospekt benötigen, was wieder mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Ein Wertpapierprospekt ist erst ab einer Summe von 5,0 Mio. Euro verpflichtend. Wir haben ja erst vor wenigen Wochen diesen Aufwand betrieben und den Stand der Dinge

bei EYEMAXX umfassend in einen Wertpapierprospekt zur Wandelanleihe dokumentiert.

BOND MAGAZINE: Ihre Produktpipeline wächst und Sie haben verschiedene konkrete Projekte neu vermeldet. Dabei fällt auf, dass das Volumen der Einzelprojekte zu steigen scheint.

Dr. Müller: Wir haben aktuell eine prall gefüllte Projektliste von gesamt über 550 Mio. Euro und darüber bin ich sehr glücklich. Unsere Strategie ist es, die Projektgröße zu steigern und auch das gelingt uns gut. Unser Großprojekt, das Postquadrat in Mannheim, ist ein Beleg dafür. Aber auch unser neuestes Projekt in Schönefeld bei Berlin. Dort setzen wir in einem Joint Venture ein gemischtes Wohn- und Gewerbeprojekt mit einem Volumen von 170 Millionen Euro um, bei dem wir mit einer Eigenkapitalrendite im mittleren zweistelligen Prozentbereich kalkulieren.

BOND MAGAZINE: Blicken wir weniger weit in die Zukunft: Wie sieht es mit der Anfang November fälligen Mittelstandsanleihe aus, die 2012 emittiert wurde? Ist die Rückzahlung gesichert?

Dr. Müller: Wir werden die Anleihe selbstverständlich pünktlich zurückzahlen. Die komplette Summe von rund 11,6 Mio. Euro haben wir bereits auf einem Treuhandkonto hinterlegt. Das wird dann die zweite Rückzahlung einer Anleihe durch EYEMAXX – wir sind ein verlässlicher und pünktlicher Partner unserer Anleger.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.