

### EYEMAXX Real Estate AG

Im Company – Talk: Dr. Michael Müller, Vorstand

**„Mit der Anleihe haben wir ein sehr attraktives Produkt für Anleger aufgelegt“**

Datum: 13. April 2018

#### Daten zur Anleihe 2018/2023:

**Umtauschangebot:** 3. April 2018 bis 16. April 2018 vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung

**Öffentl. Angebot:** 19. April bis 24. April 2018

**WKN / ISIN:** A2GSSP/DE000A2GSSP3

**Emissionsvolumen:** Bis zu 30. Mio. Euro

**Zinskupon:** 5,50 % p. a.

**Laufzeit:** 5 Jahre bis 25. April 2023

**Rückzahlung:** am 26. April 2023

**Zinszahlung:** Halbjährlich jeweils am 26. Oktober und 26. April, erstmals am 26. Oktober 2018

**Covenants:** Mindesteigenkapitalquote, Ausschüttungsbeschränkung, Negativverpflichtung

**Börsennotiz:** Listing im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse / Quotation Board

**Verwendungszweck:** Grundstücksankäufe, Entwicklung von Immobilienprojekten, Erweiterung und Modernisierung eigener Bestandsimmobilien sowie Stärkung des Working Capitals

#### Aktiennotizen:

**Branche:** Real Estate

**Marktsegment:** General Standard

**ISIN:** DE000A0V9L94

**WKN:** A0V9L9

**Börsenkürzel:** BNT1

**Aktueller Kurs:** 9,86 Euro

**Aktienzahl:** 5.177.023

**Market Cap.:** 51 Mio. €

**Freefloat:** 59,13 %

#### 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!



mainvestor  
Company Talk

### Highlights

- „Mit den eingesammelten Mitteln möchten wir bestehende Projekte zügig vorantreiben und ganz neue Projekte umsetzen“
- „Die KFM Deutsche Mittelstand AG hat die neue Anleihe bereits im Rahmen der Privatplatzierung gezeichnet“
- „GBC Research bewertet neue Anleihe mit ‚überdurchschnittlich attraktiv‘“
- „Wir sind wachstumsstark und wollen Pipeline auf 1 Milliarde Euro ausbauen“

	EBIT	EBITDA	Jahresüberschuss
2014/2015	9,61	9,84	4,03
2015/2016	10,24	10,45	5,85
2016/2017	14,25	14,56	6,63
2017/2018*	16,95	17,25	8,98

In Mio. Euro

\*Schätzungen der GBC AG vom 29.03.2018

### 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. Aktuell emittiert die Gesellschaft eine neue Anleihe (WKN A2GSSP / ISINDE000A2GSSP3). Das öffentliche Angebot läuft vom 19. April bis voraussichtlich 24. April um 15 Uhr in Deutschland und Österreich. Zudem wird die Anleihe im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren angeboten.*

*mainvestor Company Talk sprach mit dem Großaktionär und Alleinvorstand der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, über die Emission der neuen Anleihe, über aktuelle Projekte sowie über die Perspektiven der Gesellschaft.*

**mainvestor: Herr Dr. Müller, Sie begeben mittlerweile die sechste Unternehmensanleihe, was hat Sie dazu bewegt, einen neuen Bond aufzulegen?**

**Dr. Michael Müller:** Anleihen sind für uns ein bewährtes Finanzierungsinstrument, wir haben uns in der Vergangenheit einen Namen als verlässlicher Emittent von Bonds gemacht und haben zwei Anleihen bereits pünktlich zurückgezahlt. Sie sind für uns ein wichtiger Baustein der Gesamtfinanzierung. Wir möchten unseren Wachstumskurs weiter forcieren. Mit den eingesammelten Mitteln wollen wir unter anderem bestehende Immobilienprojekte noch zügiger vorantreiben, aber auch ganz neue Projekte damit umsetzen.

**mainvestor: Was zeichnet denn die aktuelle Anleihe aus?**

**Dr. Michael Müller:** Aus meiner Sicht haben wir mit der Anleihe ein sehr attraktives Produkt für Anleger aufgelegt. Es gibt 5,5 Prozent Zinsen pro Jahr, die halbjährlich gezahlt werden. Die Anleihe hat ein Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro und eine fünfjährige Laufzeit. Die Attraktivität der Anleihe bestätigt sich für mich auch darin, dass die renommierte KFM Deutsche Mittelstand AG die neue Anleihe bereits im Rahmen der Privatplatzierung gezeichnet hat. Ab dem 19. April haben dann auch private Anleger die Möglichkeit, in die Anleihe zu investieren.

**mainvestor: ...und gibt es ja auch ein Umtauschangebot.**

**Dr. Michael Müller:** Ja genau. Wir haben uns für ein freiwilliges Umtauschangebot für Inhaber der Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1TM2T3) entschieden. Sie können ihre Stücke 1:1 gegen die neue Anleihe tauschen. Natürlich zahlen wir den Inhabern der bereits emittierten Anleihe

# mainvestor

## Company Talk

die aufgelaufenen Stückzinsen und eine Sonderzahlung von 23,75 Euro. So bieten wir bereits investierten Anlegern die Möglichkeit, weiter an dem erfolgreichen Geschäftsmodell von uns zu partizipieren.

### **mainvestor: Wie ist EYEMAXX fundamental aufgestellt?**

**Dr. Michael Müller:** Wir befinden uns in einer hervorragenden wirtschaftlichen Situation. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unser operatives Ergebnis, EBIT, um rund 39 Prozent auf 14,3 Mio. Euro erhöht – das steigt nebenher gesagt seit sieben Jahren kontinuierlich. Auch unser Eigenkapital konnten wir auf über 50 Mio. Euro erhöhen, das entspricht einer Eigenkapitalquote von über 33 Prozent. Wir bieten den Anlegern somit ein profitables Geschäftsmodell, das sich langfristig bewährt hat.

### **mainvestor: Kommen wir einmal auf Ihr Geschäftsmodell zu sprechen. Sie haben es in den vergangenen Jahren stetig erweitert, wo liegen denn nun ihre Schwerpunkte?**

**Dr. Michael Müller:** Wir nutzen die Chancen, die wir im gesamten Immobilienmarkt sehen und sind daher sowohl im Wohn- als auch im Pflege- und Gewerbeimmobilienbereich tätig. Unser Schwerpunkt liegt aber nach wie vor ganz klar auf der Projektentwicklung im Wohnimmobilienbereich in Deutschland und Österreich. Dort erzielen wir hohe Renditen. Aber unsere Bestandskomponente ist auch sehr lukrativ und sichert uns in erster Linie stetige Mieteinnahmen. Wir kombinieren also hohe Renditen aus den Projektentwicklungen mit den Sicherheiten und stetigen Cashflows aus der Bestandshaltung.

### **mainvestor: Wenn man die beiden Komponenten miteinander vergleicht, fällt allerdings ein Ungleichgewicht auf...**

**Dr. Michael Müller:** Natürlich fokussieren wir uns auf die Projektentwicklungen, da dort hohe Renditen möglich sind. Strategisch ist aber der Mix aus Rendite und Sicherheit für uns und unsere Anleger attraktiv. Wir optimieren damit unser Rendite-/Risikoprofil. Wir wollen künftig unseren Immobilienbestand aber auch weiter stärken und ausbauen. Dazu können wir klassische Zukäufe tätigen oder aber durch unsere Erfahrung und den guten Zugang zu Projekten die Immobilien nach erfolgreicher Fertigstellung in den Bestand übernehmen. Ein konkretes Beispiel ist dafür das kürzlich vermeldete Projekt in Bamberg.

### **mainvestor: Was hat es mit dem Projekt in Bamberg denn genau auf sich?**

**Dr. Michael Müller:** Wir haben dort eine Gewerbeimmobilie in zentraler Lage mit einer Grundstücksfläche von 17.500 m<sup>2</sup> erworben, die wir bis Mitte 2020 um- und ausbauen werden. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 50 Mio. Euro. Wir planen in der Immobilie sowohl Einzelhandelsflächen und Gastronomie, als auch ein Hotel mit 150 Zimmern sowie ein

Boardinghaus mit 50 Serviced Apartments zu integrieren. Unsere Mieteinnahmen sollen sich damit nach Fertigstellung signifikant um 3 Mio. Euro erhöhen.

**mainvestor: Wie läuft es denn bei den Großprojekten in Berlin und Mannheim, die zusammen genommen ja immerhin eine stolze Projektsumme von über 500 Mio. Euro aufweisen?**

**Dr. Michael Müller:** Wir liegen mit allen Projekten vollkommen im Plan. Sie haben Recht, das sind unsere größten Projekte, ich möchte aber betonen, dass wir insgesamt breit aufgestellt sind und einen gesunden Mix aus großvolumigen und kleineren Projekten haben. In Mannheim sind wir zum Beispiel schon mitten im Bau und wollen entsprechend des Zeitplans in zwei Jahren fertig sein. Der Spatenstich bei einem Berliner Projekt hat auch schon stattgefunden; wir rechnen mit einer Fertigstellung bis 2021. Auch beim anderen Projekt in Berlin, den Vivaldi-Höfen, verläuft alles nach Plan, sodass wir voraussichtlich in 2022 das Projekt abgeschlossen haben. Die ersten Bebauungspläne liegen hier bereits genehmigt vor.

**mainvestor: Wie sind die Perspektiven für EYEMAXX, wie sehen Ihre weiteren Planungen aus?**

**Dr. Michael Müller:** Wir sind wachstumsstark und möchten unsere Projekte zügig vorantreiben – dafür ja auch die Mittel der neuen Anleihe. Wir sehen genügend Marktopportunitäten, die wir gewinnbringend nutzen wollen. Daher möchten wir in den kommenden Quartalen unsere Pipeline von bislang rund 800 Mio. Euro auf eine Milliarde Euro ausbauen. Durch unsere langjährige Erfahrung und unsere hervorragende Vernetzung im Immobilienmarkt in Deutschland und Österreich werden wir auch zukünftig attraktive Projekte an Land ziehen.

**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.*