

### Eyemaxx Real Estate AG



Im Company – Talk: Eyemaxx-CEO Dr. Michael Müller

## „Mit unserer 5,5%-Anleihe in stabile Immobilienmärkte investieren“

Datum: 10.09.2019

#### Anleihe 2019/2024:

**Öffentl. Angebot:** bis 19.09.2019  
**ISIN:** DE000A2YPEZ1  
**WKN:** A2YPEZ  
**Marktsegment:** Freiverkehr (Open Market) FWB  
**Emissionsvolumen:** bis 50 Mio. Euro  
**Zinskupon:** 5,5 %  
**Zinstermin:** jährlich  
**Listing geplant:** ab 24.09.2019  
**Laufzeit:** 24.09.2019 bis 23.09.2024  
**Rückzahlung:** 24.09.2024

#### Finanzkalender:

**16.12.2019** Rückzahlung Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019  
**28.02.2020** Geschäftsbericht 18/19  
**Juni 2020** ordentliche HV

#### 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

- „Großes Interesse von Investoren an unserer Anleihe“
- „Bieten attraktiven Zins von 5,5 Prozent über Laufzeit von 5 Jahren“
- „Haben schon 3 Anleihen pünktlich zurückbezahlt und erfüllen hohe Transparenzstandards“
- „Mittelverwendung: Ablösung Kapitalmarktverbindlichkeiten, neue Projekte und Stärkung Bestandportfolios“
- „Eyemaxx verfügt über eine hervorragende Perspektive“

Jahr	EBITDA in Mio. €	EBIT in Mio. €	Nettoergebnis in Mio. €
2017/2018	14,80	14,44	7,29
2018/2019	15,26	14,93	8,39
2019/2020	17,42	17,08	8,75

Schätzungen von SRC Research vom 29.08.2019

### Eyemaxx Real Estate AG

#### *Hintergrund*

*Die Eyemaxx Real Estate AG („Eyemaxx“) wurde im Jahr 1996 gegründet und ist ein erfolgreiches Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden Gewerbeimmobilien von Eyemaxx entwickelt und auch im eigenen Immobilienbestand gehalten. Die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im direkt market plus der Wiener Börse. Das Unternehmen hat außerdem mehrere Anleihen begeben, die ebenfalls börsennotiert sind. Aktuell emittiert Eyemaxx eine neue Unternehmensanleihe. mainvestor Company Talk sprach dazu mit dem CEO Dr. Michael Müller.*

**mainvestor: Herr Dr. Müller, dies ist bereits Ihre neunte Anleihe. Wird Ihnen diese Anleihen-Emittierung nicht langsam langweilig?**

**Dr. Michael Müller:** Ganz und gar nicht. Wir sind ja 2011 an den Kapitalmarkt, sprich Börse, gegangen, um uns auch diese Möglichkeit ganz bewusst zu erschließen – als Baustein einer optimalen Finanzierungsstruktur. Mittlerweile sind wir in der Tat sehr kapitalmarkterfahren und transaktionserprobt. Drei Anleihen haben wir übrigens bereits zurückbezahlt, das untermauert unsere Verlässlichkeit.

**mainvestor: Könnten Sie zunächst kurz erläutern, was Eyemaxx macht?**

**Dr. Michael Müller:** Eyemaxx ist ein erfahrener Spezialist für die Erstellung von modernem Wohnraum und Gewerbeimmobilien. Wir entwickeln Projekte mit attraktiven Renditen in Deutschland und Österreich, also in Märkten mit einer stabilen und hohen Nachfrage und weiteren ausgezeichneten Opportunitäten. Wir realisieren Wohnimmobilien sowie Hotels, Serviced-Apartment und Bürogebäude, sind also in stark wachsenden Segmenten aktiv. Auch verfügen wir über einen Bestand an vermieteten Gewerbeimmobilien und balancieren somit unser Geschäftsmodell optimal aus.

**mainvestor: Ihre Projektpipeline beläuft sich momentan auf rund 855 Mio. Euro. Können Sie ein paar Projekt-Highlights nennen?**

**Dr. Michael Müller:** Dazu gehören beispielsweise unsere Großprojekte in Deutschland: das Postquadrat in Mannheim mit einem Volumen von rund 220 Mio. Euro und die Sonnenhöfe bei Berlin mit rund 170 Mio. Euro, bei diesen Projekten bauen wir Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu den Highlights zählen wir auch unser Projekt MAIN GATE EAST auf der Offenbacher Hafensinsel, ein Bürohochhaus in sehr guter Lage am Main. Darüber hinaus realisieren wir zurzeit Hotels zum Beispiel auch in Hamburg, Berlin und Offenbach. Aber auch in Wien setzen wir attraktive Wohnprojekte um. Sie sehen, wir haben eine Pipeline mit einem breiten Mix aus verschiedenen Immobilien-Assetklassen in etablierten Märkten.

# mainvestor

## Company Talk

### **mainvestor: Wie läuft die aktuelle Anleihen-Emission soweit?**

**Dr. Michael Müller:** Wir sind mit dem bisherigen Platzierungsverlauf sehr zufrieden und verzeichnen großes Interesse, was uns natürlich sehr freut.

### **mainvestor: Welche Konditionen hat die neue Anleihe?**

**Dr. Michael Müller:** Wir zahlen 5,5 Prozent Zinsen pro Jahr und das 5 Jahre lang bis zur Rückzahlung 2024. Hinzu kommen Anleihebedingungen, die dem Anleger zusätzliche Sicherheit geben sollen: eine Mindesteigenkapitalquote, eine Ausschüttungsbegrenzung und eine Negativverpflichtung. Das Emissionsvolumen unserer neuen Anleihe liegt bei bis zu 50 Mio. Euro. Und vor allem ist der Emittent der Anleihe – wir – mit einem erprobten, profitablen und stabilen Geschäftsmodell ausgestattet. Das in Kombination mit dem attraktiven Zinssatz macht für mich den Charme der Eyemaxx-Anleihe für Anleger aus.

### **mainvestor: Wodurch heben Sie sich denn von anderen Anleiheemittenten ab?**

**Dr. Michael Müller:** Vor allem dadurch, dass wir uns bereits als ein sehr zuverlässiger Anleiheemittent bewiesen haben. Schließlich haben wir, wie erwähnt, schon drei Unternehmensanleihen pünktlich zurückgezahlt. Die Anleger wissen also, dass sie sich auf Eyemaxx verlassen können. Zudem ist unser Unternehmen im regulierten Markt der Börse notiert und unterliegt damit höheren Transparenzvorschriften als beispielsweise im Freiverkehr.

### **mainvestor: Wo und wie können Anleger den neuen Bond noch zeichnen?**

**Dr. Michael Müller:** Das öffentliche Angebot in Deutschland, Österreich und Luxemburg läuft noch bis zum 19. September 2019. Bis dahin können Stücke auch über die Zeichnungsfunktionalität DirectPlace der Deutschen Börse gezeichnet werden. Dafür geben Anleger einfach eine Kauforder für den Börsenplatz Frankfurt ab – bei ihrer Hausbank oder Broker. Für Inhaber unserer Anleihe 2014/2020 bieten wir noch bis zum 13. September eine Umtauschmöglichkeit in unsere neue Anleihe 2019/2024. Umtauschaufträge können über die jeweilige Depotbank übermittelt werden.

### **mainvestor: Warum sollten Inhaber der Anleihe 2014/2020 Stücke in Ihre neue Anleihe umtauschen?**

**Dr. Michael Müller:** Einerseits bieten wir bei Umtausch nicht nur die aufgelaufenen Stückzinsen für die Anleihe 2014/2020, sondern auch eine Barkomponente von 22,50 Euro je umgetauschter Schuldverschreibung. Andererseits sichern sich Anleger mit unserer neuen Anleihe 2019/2024 einen attraktiven Zins von 5,5 Prozent pro Jahr bis September 2024. Im aktuellen Zinsumfeld dürfte das für Anleger sehr interessant sein.

### **mainvestor: Wofür wollen Sie die Mittel der neuen Anleihe verwenden?**

**Dr. Michael Müller:** Wir wollen vor allem Kapitalmarktverbindlichkeiten refinanzieren, wie unsere beiden Wandelanleihen, die im Dezember 2019 fällig werden – sofern diese nicht in

Aktien gewandelt werden. Einen Teil wollen wir zur Unterstützung unseres weiteren Unternehmenswachstums, für neue Immobilienprojekte und für den Ausbau unseres Bestandsportfolios sowie für die Modernisierung von Bestandsobjekten verwenden.

**mainvestor: Und wenn nicht gewandelt wird, können sie die beiden Wandelanleihen im Dezember dann trotzdem zurückzahlen?**

**Dr. Michael Müller:** Daran besteht nicht der leiseste Zweifel. So wie wir auch die drei anderen Anleihen bereits abgelöst haben, werden wir auch diese Bonds selbstverständlich pünktlich zurückzahlen. Dafür stehe ich persönlich mit meinem guten Namen. Ich möchte hervorheben, dass wir das auch ohne die neue Anleihe 2019/2024 könnten, auch wenn bis zur Rückzahlung keine Stücke der Wandelanleihen in unsere Aktie gewandelt würden.

**mainvestor: Wird auch Ihr neuer Bond an der Börse gelistet?**

**Dr. Michael Müller:** Wie unsere anderen Anleihen, wollen wir auch diesen neuen Bond listen lassen. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist ab dem 24. September 2019 vorgesehen. Ab dann ist auch diese Anleihe börsentäglich handelbar.

**mainvestor: Warum wollen Sie auch noch Ihren Bestand weiter ausbauen. Sind Projektentwicklungen nicht lukrativer?**

**Dr. Michael Müller:** Der Bestand ist unser zweites Standbein und als solches für uns wichtig. Wir halten ausschließlich vermietete Gewerbeimmobilien im Portfolio und erzielen dadurch – neben den attraktiven Entwicklerrenditen – einen stabilen Cashflow aus Mieteinnahmen. Künftig werden wir den Bestand vor allem mit Immobilien erweitern, die wir selber entwickeln. Wir verstehen unser Handwerk und sitzen sozusagen an der Quelle, wenn es um attraktive Immobilien für den Ausbau unseres eigenen Portfolios geht. Das haben wir zum Beispiel mit dem Atrium in der Innenstadt von Bamberg vor, das wir derzeit umfassend neu gestalten und wodurch wir unsere Mieteinnahmen nach Fertigstellung signifikant erhöhen werden.

**mainvestor: Können Sie abschließend kurz zusammenfassen, was Sie für die Zukunft erwarten?**

**Dr. Michael Müller:** Die Perspektive von Eyemaxx ist hervorragend und wir sind für die weitere sehr positive Geschäftsentwicklung sehr gut aufgestellt – mit einer prall gefüllten Projektpipeline, einem ausbalancierten Geschäftsmodell durch die Projektentwicklung und zunehmender Bestandshaltung und dem Fokus auf wachstumsstarke Immobilienmärkte mit und einer hohen Nachfrage.

**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.*