

Eyemaxx Real Estate: Neue 5,50%-Anleihe mit Grundbuch-Besicherung und vierteljährlicher Zinszahlung

INTERVIEW

[Google News](#) | [Folgen](#)[FACEBOOK](#)[EMAIL](#)[DRUCKEN](#)

Das Immobilienunternehmen Eyemaxx Real Estate AG begibt derzeit eine neue Unternehmensanleihe. Aus diesem Grund führte finanzen.net mit Dr. Michael Müller, dem CEO der Gesellschaft, ein Interview.

Finanzen.net: Am deutschen Kapitalmarkt ist die börsennotierte Eyemaxx Real Estate AG als Emittent diverser Unternehmensanleihen in den vergangenen Jahren bereits mehrfach in Erscheinung getreten. Wären Sie dennoch so freundlich das Geschäftsmodell der Gesellschaft kurz vorzustellen?

Dr. Michael Müller: Eyemaxx ist ein erfolgreiches Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf die etablierten Immobilienmärkte Deutschland und Österreich und einem Geschäftsmodell mit zwei stabilen Säulen. Wir haben einen Bestand an vollvermieteten Immobilien im Volumen von rund 56 Mio. Euro, das sind ganz überwiegend Logistikobjekte. Diese generieren Mieteinnahmen von 3,8 Mio. Euro p.a. Auch realisieren wir Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Wohnen und Büros, ebenfalls fast ausschließlich in Deutschland und Österreich. Unsere vertraglich fixierte Projektpipeline liegt bei rund 900 Mio. Euro.

In Zeiten von Corona stellen sich potenzielle Anleiheinvestoren vor allem eine Frage: Inwiefern tangiert der Virus das Geschäft und somit die Perspektiven von Eyemaxx Real Estate?

Es gibt ja kaum eine Branche, die durch Corona nicht betroffen ist. Und auch in unseren Büchern wird man Corona-Effekte sehen - dies aber nur kurzfristig. Denn langfristig sind wir sehr gut auf Kurs und die Perspektiven sind hervorragend, insbesondere durch unser ausgewogenes Geschäftsmodell mit stetigen Einnahmen aus unserem substanzstarken Eigenbestand und attraktiven Entwicklerrenditen. Rund ein Drittel unserer gesamte Projektpipeline haben wir bereits im Rahmen von Forward Sales zu festen Preisen verkauft. Und bis 2023 werden wir alle Projekte abschließen, also noch vor Fälligkeit der neuen Anleihe. Hinzu kommt, dass wir unseren Bestand weiter ausbauen und insbesondere auch von uns entwickelte Projekte in im eigenen Portfolio behalten. Dies erhöht den kontinuierlichen Cashflow künftig noch.

Die neue Eyemaxx-Unternehmensanleihe kann voraussichtlich bis zum 20. Juli gezeichnet werden. Über welche Konditionen und Besonderheiten verfügt das festverzinsliche Wertpapier?

Wir peilen ein Emissionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro an, bieten einen Kupon mit 5,50 Prozent Zins p.a. bei vierteljährlicher Zahlung. Das öffentliche Angebot in Deutschland, Österreich und Luxemburg läuft noch bis zum 20. Juli. Gleichzeitig haben Gläubiger unserer Anleihe 2016/2021 die Möglichkeit, unser Umtauschangebot im Verhältnis 1:1 bis zum 16. Juli anzunehmen. Sie erhalten dann neben den aufgelaufenen Stückzinsen der Anleihe 2016/2021 auch einen zusätzlichen Barbetrag von 15,00 Euro je umgetauschter Schuldverschreibung. Das entspricht zusagen einer Prämie von 1,5 Prozent.

Das Thema Sicherheit genießt bei dieser Emission einen besonders hohen Stellenwert. Wie sieht das gesamte Sicherungskonzept der Anleihe aus?

Das umfangreiche Sicherungskonzept ist das Besondere an der neuen Anleihe. Denn sie ist mit Bestandsimmobilien überwiegend aus dem Logistikbereich besichert, davon sogar 20 Mio. Euro im 1. Rang des Grundbuchs und darüber hinaus 10 Mio. Euro im 2. Rang des Grundbuchs. Die Werthaltigkeit der Immobilien ist durch aktuelle Gutachten belegt. Zusätzlich treten wir die Mieteinnahmen der Objekte mit erstrangiger Besicherung an einen Treuhänder ab. Diese decken die quartalsweisen Zinszahlungen vollständig. Natürlich bieten wir auch weitere Covenants, wie eine Mindesteigenkapitalquote, eine Dividenden-Ausschüttungsbeschränkung und eine Negativverpflichtung. Mit dem Sicherungskonzept unserer neuen Anleihe, unserem erprobten Geschäftsmodell im Immobilienbereich und der Tatsache, dass wir ein verlässlicher Partner für Anleger am Kapitalmarkt sind, punkten wir bei dieser Anleihe.

Wofür wollen Sie den Emissionserlös verwenden?

Wir wollen unsere Anleihe 2016/2021 vorzeitig ablösen, die eigentlich noch März 2021 läuft. Ein mögliches Kündigungsdatum ist im August und ich gehe davon aus, dass wir das nutzen werden.

Potenzielle Anleihekäufer sollten vor einem Investment stets die Qualität der Finanzkennzahlen der Muttergesellschaft im Auge behalten. Auf welche Kennziffern sind Sie als Unternehmenschef besonders stolz?

Mit 65 Mio. Euro Eigenkapital sind wir solide aufgestellt. Zu nennen wäre aber auch das Ergebnis nach Steuern von 6,6 Mio. Euro des vergangenen Geschäftsjahres. Und die Immobiliensubstanz, die hinter Eyemaxx steht, in Form unseres Bestandportfolios von 56 Mio. Euro möchte ich an dieser Stelle auch gern noch einmal erwähnen. In unserem speziellen Fall haben natürlich die zusätzlichen Sicherheiten der Anleihe eine hohe Bedeutung. Wir bieten 5,5 Prozent Zinsen im Jahr mit Sicherheit. In Zeiten, in denen Anleger teilweise Strafzinsen bei ihrer Bank zahlen müssen, ist das ein Angebot, auf das ich stolz bin.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Dr. Müller.

Zum Interviewpartner:

Dr. Michael Müller ist Gründer der Eyemaxx Real Estate Group und Alleinvorstand der Eyemaxx Real Estate AG. Er verfügt über langjährige internationale Erfahrung im Bestandsaufbau, der Entwicklung und dem Management von modernen Wohn- und Gewerbeimmobilien.