



BONDGUIDE INTERVIEW

INTERVIEW MIT
DR. MICHAEL MÜLLER,
CEO,
EYEMAXX REAL ESTATE AG

„Nicht die geringsten Fragezeichen“

Dr. Michael Müller im Gespräch mit BondGuide über den leichten (aber sinnvollen) Strategie-Shift, Kapitalmarkt-Effizienz und die nächsten Planungen

BondGuide: Herr Dr. Müller, Eyemaxx hat diese Woche die Zinsen für die Anleihe 2014/20 wie auch für die anderen Anleihen pünktlich gezahlt, was keinen großen Nachrichtenwert haben dürfte. Aber Sie scheinen Eyemaxx auch strategisch etwas breiter positionieren zu wollen.

Müller: Das ist richtig – wir haben vor, vermehrt in die Bestandshaltung zu gehen. Natürlich sind hier die höher rentierlichen Gewerbeimmobilien mit guter Vermietung in Deutschland und Österreich gemeint. Damit verbessert sich das Risikoprofil der Eyemaxx-Gruppe entsprechend und wir erzielen kontinuierlichen Cashflow durch Mieterträge. Wir sind zuversichtlich, bereits im laufenden Jahr attraktive Transaktionen in diesem Bereich abschließen zu können.

BondGuide: Ist das eine Forderung von Investoren gewesen? Es ist bekannt, dass Investoren aktuell vermehrt auf eine Minderung der Risikoprofile bei Projektentwicklern drängen.

Müller: Klar ist, dass Projektentwicklungen höhere Renditen bringen. Aber sie sind auch risikoreicher. Eyemaxx ist ja auch aktiennotiert, d.h. dass wir selbstverständlich ein offenes Ohr für Wünsche aller Investoren haben, gleichgültig ob auf Fremd- oder Eigenkapitalseite. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinslandschaft ist es sowohl attraktiv als auch risikoarm, gut vermietete Gewerbeimmobilien im Bestand zu halten. Also können wir diesem Wunsch gerne nachkommen, bei gleichzeitig guter Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

BondGuide: Kommt Eyemaxx damit nicht etwas ab vom eigentlichen Pfad, der ja doch auf attraktive Projektentwicklungen im Gewerbebereich lautete?

Müller: Nein, absolut nicht. Mit meinen 61 Jahren bin ich sicherlich kein Neuling im Immobiliengeschäft, seien es



Foto: © Eyemaxx Real Estate AG

Bestandsimmobilien oder Projekte: Wenn Bestandshaltung sowohl gewünscht ist als auch attraktiv für die Gesamtunternehmung, dann ist es kein Thema, dass wir bei Eyemaxx diese Opportunität gerne aufgreifen. So viel Flexibilität muss sein. Ich selbst habe im vergangenen Jahrzehnt ein umfassendes Portfolio von Bestandsimmobilien im Gewerbebereich aufgebaut und auch in unserem Team ist hier bei verschiedenen Personen ein großer Erfahrungsschatz vorhanden.

BondGuide: Themenwechsel. Natürlich ist mir bekannt, dass man Kurse ungern kommentiert. Trotzdem: Eyemaxx hat vier Anleihen ausstehend, die Differenz in den Kursen beträgt 17 Punkte und in der jährlichen Rendite 8 Punkte zwischen Eyemaxx IV und I – gibt es dafür eine rationale Erklärung, macht das Sinn?

» Fortsetzung – BondGuide-Interview

Müller: Ich denke auch, dass das eine Spezialität des Kapitalmarktes ist – ich kann es nicht nachvollziehen. Eyemaxx III und IV sind vollständig gleich besichert, trotzdem liegen beide 10 Prozentpunkte auseinander. Nein, das macht in der Tat keinen Sinn. Ich bin überzeugt, dass, nachdem die Stückzinsen jetzt weg sind, beide jüngste Anleihen sich wieder langsam, aber sicher Richtung pari annähern müssten.

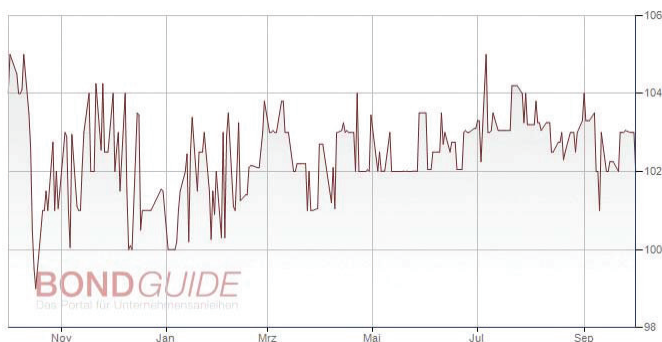
BondGuide: Eyemaxx wechselt augenfällig ab zwischen Fremd- und Eigenkapitalmaßnahme – die jüngste war Eigenkapital. Wie geht es also weiter?



Termin gehalten: Eyemaxx hat die Zinsen für alle Anleihen pünktlich gezahlt.
Foto: © Eyemaxx Real Estate AG

Müller: Sehr guter Hinweis. Wir sind uns einig, dass Eyemaxx den Kapitalmarkt seit der ersten Notierung gut genutzt hat und auch gern allen Transparenzanforderungen nachkommt. Tatsächlich war die jüngste Kapitalerhöhung im Juni. Ziel ist selbstverständlich, dass sich der Aktienkurs in Richtung seines inneren Wertes bewegt – aktuell liegt er rund ein Drittel darunter. Wir tun dafür, was wir tun können: Gute Geschäfte abschließen und melden.

EYEMAXX R. EST. AG 11/16 (WKN: A1K0FA)



Quelle: BondGuide

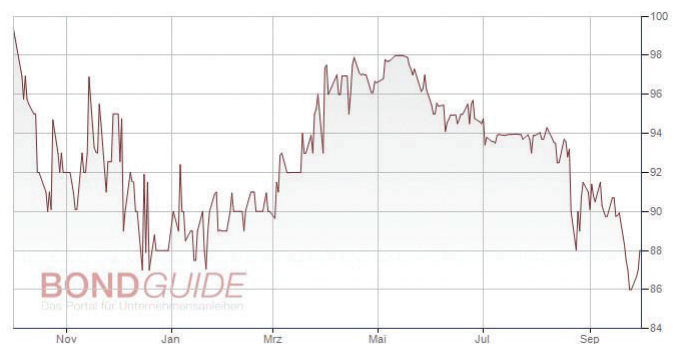


Foto: © Eyemaxx Real Estate AG

BondGuide: Nochmal konkret: Die 2011er Anleihe wird Mitte 2016 fällig. Gibt es da überhaupt irgendwelche Fragezeichen?

Müller: Absolut keine. Wir gehen nicht nur davon aus, sondern wir wissen, dass es da keinerlei Fragezeichen gibt. Das sollte doch auch ein gutes Zeichen sein für Investoren der Anleihen II, III und IV, die wie beschrieben in Kurs und Rendite unerklärlicherweise so stark differieren.

EYEMAXX REAL ESTATE AG 20 (WKN: A12T37)



Quelle: BondGuide

BondGuide: Hinzu kommt, wenn ich das richtig überblicke, dass nach Ablauf von Eyemaxx I ja zahlreiche Sicherheiten frei werden müssten, da die erste Eyemaxx-Anleihe am umfangreichsten besichert war.

Müller: So ist es. Die können wir ab Mitte 2016 selbstverständlich anderweitig verwenden und sind auch bereit, dies wieder zu tun. Und das bei gestiegenen Immobilienpreisen in der Zwischenzeit.

BondGuide: Herr Dr. Müller, vielen Dank für die kurzfristig eingeräumte Zeit und aufschlussreichen Einblicke!

Das Interview führte Falko Bozicevic.