

## „In der Vergangenheit oftmals ein wenig Pech beim Marktumfeld – aber nicht dieses Mal“

27. März 2017



Foto @ Eyemaxx Real Estate AG

BondGuide im Gespräch mit **Dr. Michael Müller**, **Gründer und CEO, Eyemaxx Real Estate AG**, über die jüngst bekannt gegebene **Emission einer Wandelanleihe über bis zu 20,3 Mio. EUR**: Wie interessant ist sie für bisherige Investoren, was sind die Hintergründe und was dürfen „Wandler“ erwarten?

**BondGuide:** Herr Dr. Müller, wir sprechen nicht zum ersten Mal. Was hat sich seit unserem letzten Zusammentreffen vor etwa einem Jahr getan in Ihrer

persönlichen Wahrnehmung?

**Müller:** Das letzte Jahr verlief für Eyemaxx überaus erfolgreich. Wir haben wichtige Fortschritte im operativen Geschäft erreicht und die **Projektpipeline** auf mittlerweile rund **400 Mio. EUR** ausgebaut. Beispielsweise konnten wir mit dem Postquadrat in Mannheim zusammen mit einem Partner unser bisher größtes Wohnprojekt im Volumen von rund 170 Mio. EUR starten. Über den Verkauf eines Teils des Projektes, zwei Hotels und Serviced Apartments, sind wir uns übrigens vor kurzem mit einer internationalen Hotelgruppe mündlich einig geworden und erwarten die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags zu Beginn des zweiten Quartals. Wir konnten im vergangenen Jahr aber auch in unserem zweiten Kernmarkt, Österreich, ein weiteres große Wohnprojekt beginnen und haben erneut Projekte erfolgreich verkauft – dies bei einigen bereits vor Fertigstellung. Diese Entwicklung hat sich nicht zuletzt im seit Juli verdoppelten Aktienkurs wider gespiegelt – als wir die Kapitalerhöhung durchführten. Die **Kurse der Eyemaxx-Anleihen** wiederum notieren inzwischen **allesamt über pari**.

**BondGuide:** ... die jüngste reguläre **Anleihe**, also **2016/21**, inzwischen gar bei 104%.

**Müller:** Ja, und zu Recht. Vor einem Jahr hatte ich Ihnen geantwortet, dass mir völlig unverständlich blieb, weshalb die wohl **am besten besicherte Anleihe** im Markt für KMU-Bonds auf niedrige 90% -Kurse fallen konnte. Creditreform hat das Investment Grade für die Eyemaxx-Anleihe 2016/21 jetzt abermals bestätigt – trotz inzwischen verschärfter Bewertungsstandards. Natürlich sollten Kurssteigerungen stets auf eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung zurückzuführen sein und nicht auf Spekulationen.



**BondGuide:** Nun, damals laufende Nachplatzierungen sorgten sicherlich stets für eine Art Kursdeckel.

**Müller:** Ich sehe die Ursache eher im Markt der Mittelstandsanleihen. **Zeitlich gesehen hatte Eyemaxx oftmals ein bisschen Pech beim Marktumfeld**. Entwicklungen wie zum Beispiel bei German Pellets oder Golden Gate sorgten für eine verhaltene Stimmung am Anleihemarkt und hinterließen auch bei unseren Anleihekursen Spuren.



**BondGuide:** Im Dezember folgte ein kleiner Wandler – warum eine so minimalinvasive Maßnahme, schließlich ging es doch nur um 4,2 Mio. EUR?

**Müller:** Wir sammeln ja nicht einfach nur so Geld ein, sondern sprechen den Kapitalmarkt jeweils an, wenn wir einen konkreten Bedarf für die Mittelverwendung haben und Projekte finanzieren wollen. Das entspricht dann also der Struktur und dem Ablauf der Projekte, die wir angehen, und gehört zu einem funktionierenden Cash Management.



Foto @ Eyemaxx Real Estate AG

**BondGuide:** Der kleine **Wandler Ende 2016** ging weg wie warme Semmeln.

**Müller:** Auch hier muss ich nochmals sagen, zu Recht. Mit einem Wandlungspreis von 9,80 EUR war dieses Private Institutional Placement überaus attraktiv. Aktuell steht der Aktienkurs bei über 12,00 EUR. Da ist die Wandlung natürlich sehr attraktiv. Der Wandlungszeitraum beginnt aber erst Mitte kommenden Jahres.

**BondGuide:** Nun laufen die aktualisierten Fremdkapitalpläne, die Zeichnungs- bzw. Umtauschfrist beginnt in Kürze. Wie würden Sie die Pläne umreißen?

**Müller:** Das ist richtig. Nach dem Wandler in Höhe von 10% des Grundkapitals planen wir nun 40%. Dies ebenfalls für die **Finanzierung von bereits gesicherten und auch neuen Projekten** sowie ebenfalls für die **Modernisierung ausgewählter Bestandsimmobilien**.

**BondGuide:** Der Strike-Preis von 9,80 EUR dürfte sich aber vom ersten Schritt im Dezember unterscheiden.

**Müller:** Der beträgt jetzt 11,89 EUR, liegt also praktisch genau auf aktuellem Kursniveau. Der Zuspruch von Investoren auf der Roadshow lässt mich hoffen, dass wir wie auch den kleinen Wandler im Dezember im ersten Anlauf vollplatzieren können ...

**BondGuide:** Im BondGuide-Gespräch mit Fondsmanagern schwingt immer wieder mal durch, dass bei Eyemaxx der sog. Patriarchen-Indikator anklingt, d.h. Sie sind Gründer, Mehrheitsaktionär, CEO, haben aber auch, wie wir in Leopoldsdorf vor Ort gesehen haben 2016, ihr, ja, persönliches Hab und Gut mit Eyemaxx verknüpft, u.a. durch die Verpfändung des Schloss-Guts. Inwieweit würden Sie Eyemaxx als Ihr Lebenswerk bezeichnen?

**Müller:** Dass **Eyemaxx mein Lebenswerk** ist, steht außer Frage: Ich habe mein halbes Berufsleben damit verbracht. **Sofern alle Convertibles gewandelt werden, verliere ich allerdings die Aktienmehrheit.** Aber es steht für mich immer das Wohl und die Weiterentwicklung der Gesellschaft im Vordergrund.



**BondGuide:** Das Projekt in Mannheim ist in der Tat ein Riesending – ich habe mich kürzlich vor Ort davon selbst überzeugt. Wie wichtig ist die Mannheim-Unternehmung für Eyemaxx?

**Müller:** Das ist tatsächlich wie erwähnt unser bisher größtes Projekt: Es ist top, renommiert und hoch anerkannt bei Investoren. Mit 40% unseres aktuellen Projektvolumens ist das Carré natürlich ein sehr, sehr wichtiges Projekt für Eyemaxx.

**BondGuide:** Nun residieren Sie selbst in Leopoldsdorf bei Wien, offizieller Firmensitz ist Aschaffenburg, Megaprojekt in Mannheim, ferner Aktivitäten auf dem Balkan und in Bratislava – wo spielt denn für Eyemaxx die Musik?

**Müller:** Die Musik spielt dort, wo wir interessante Immobilienprojekte umsetzen können. Für **Wohnprojekte**, unseren klaren Schwerpunkt, sehe ich z.B. das Rhein-Main-Neckar-Gebiet inklusive Frankfurt, Berlin, Leipzig und natürlich auch Wien. Aber auch **Pflegeprojekte** realisieren wir in Deutschland und setzen auch nach wie vor **Gewerbeimmobilienprojekte** in Zentraleuropa um.



**BondGuide:** Herr Dr. Müller, ganz herzlichen Dank für unser erstes Interview 2017 – weitere scheinen sicher.

*Das Interview führte Falko Bozicevic.*

**Fotos @ Eyemaxx Real Estate AG**

Kurse- und Chartverlauf der genannten KMU-Anleihen finden Sie **hier**. Zum **BondGuide Musterdepot geht's hier**.