

4investors

Eyemaxx: „Ich sehe hier deutliches Aufholpotenzial“



09.07.2020 (www.4investors.de) - Noch bis zum 20. Juli können Investoren die neue Anleihe von Eyemaxx Real Estate zeichnen. Investoren einer bis 2021 laufenden Anleihe können diese bis zum 16. Juli umtauschen. Die neue Anleihe hat ein Maximalvolumen von 30 Millionen Euro. Bei einer Laufzeit von fünf Jahren liegt die Verzinsung bei 5,5 Prozent p.a.

Im Exklusivinterview mit unserer Redaktion erläutert Eyemaxx-Vorstand Michael Müller,

wieso seine Gesellschaft eine neue Anleihe auflegt und welche Vorteile Altinvestoren haben. Stolz erklärt er das umfangreiche Sicherungskonzept des Papiers. Müller spricht ausführlich über die gut gefüllte Pipeline der Immobiliengesellschaft sowie über die weiteren Pläne. Dabei wird auch die Bedeutung der weiter steigenden Mieteinnahmen thematisiert.

www.4investors.de: Vor der Corona-Krise notierte ihre Aktie bei weit über 10 Euro, derzeit liegt das Papier um die 7 Euro. Den Kurseinbruch aufgrund der Pandemie haben sie im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen noch nicht aufgeholt. Die Aktie notiert weit unter Buchwert. Welche Erklärung haben sie dafür?

Müller: Sicher hat Corona auch bei uns Spuren hinterlassen, in unserer Bilanz und auch beim Aktienkurs. Doch ich sehe hier deutliches Aufholpotenzial. Aus meiner Sicht spiegelt der aktuelle Kurs nicht die sehr guten Perspektiven von Eyemaxx wider. Denn langfristig gesehen ist Eyemaxx sehr gut auf Kurs – mit unserem stabilen Zwei-Säulen-Geschäftsmodell mit Mieteinnahmen unserer Bestandsimmobilien und attraktiven Entwicklerrenditen. Unser Eigenbestand hat mittlerweile ein Volumen von 56 Millionen Euro und generiert Mieteinnahmen von 3,8 Millionen Euro pro Jahr, Tendenz steigend, denn wir wollen ja unser eigenes Portfolio weiter ausbauen. Und unser Entwicklungsportfolio mit vertraglich fixierten Projekten beläuft sich auf 900 Millionen Euro.

www.4investors.de: Wie läuft es in diesen Tagen auf ihren Baustellen, wie groß sind die Verzögerungen?

Müller: Ich kann stolz sagen, dass wir trotz einzelner Verzögerungen alle Projekte unserer 900-Millionen-Euro-Pipeline bis 2023 abschließen werden, also noch vor Fälligkeit der neuen Anleihe.

Und ein Drittel ist bereits im Rahmen von Forward Sales verkauft zu einem festen Preis. Bei unserem Großprojekt Sonnenhöfe in Berlin Schönefeld zum Beispiel waren wir vor Corona sogar ein paar Monate vor dem Plan. Dieser Vorsprung ist nun lediglich etwas zusammengeschmolzen. Bereits im Herbst dieses Jahres werden wir planmäßig den ersten Bauabschnitt abschließen und in 2021 das komplette 170 Millionen Euro Projekt.

www.4investors.de: Ab 2021 gehört ein Hotel in Offenbach zu ihrem Portfolio, ab 2022 auch eines in Bamberg sowie eines in Hamburg. Sind Hotels in diesen Tagen zeitgemäß für ein Portfolio?

Müller: Hotels sind nicht unser Fokus, das möchte ich betonen. Die Projekte, die wir schon begonnen haben, schließen wir aber selbstverständlich ab. Übrigens haben wir jeweils bereits Pachtverträge mit Betreibern über 20 Jahre vorliegen und haben somit für Sicherheit gesorgt. Unser Schwerpunkt liegt ganz klar weiterhin auf Wohnimmobilien und Büros bei der Entwicklung und auf Logistikimmobilien im Bestand – und dies jeweils mit dem Fokus auf die stabilen Immobilienmärkte Deutschland und Österreich, die nach wie vor eine starke Nachfrage in unseren Kernsegmenten aufweisen.

www.4investors.de: Kommen wir weg von der aktuellen Krise. Sie begeben in diesen Tagen erneut eine Anleihe. Warum nutzen sie immer wieder den Anleihemarkt zur Finanzierung, obwohl die Bankzinsen recht günstig sind?

Müller: Wir nutzen generell einen breiten Finanzierungsmix, dazu gehören Anleihen und auch Bankfinanzierungen. Und wir begeben Anleihen ja nicht einfach so, sondern immer bedarfsgerecht. Die neue Anleihe zum Beispiel ist eine reine Refinanzierungsanleihe, mit der wir unseren Bond 2016/2021 vorzeitig zurückzahlen möchten. Eyemaxx ist ein kapitalmarkterfahrener und sehr zuverlässiger Emittent – wir haben Anleihen und Wandelanleihen im Volumen von über 80 Millionen Euro pünktlich zurückbezahlt. Und wir werden dieses Finanzierungsinstrument sicherlich auch weiterhin nutzen.

www.4investors.de: Mit der neuen Anleihe offerieren sie Altinvestoren auch einen Umtausch der bis März 2021 laufenden Anleihe. Lohnt sich das für die Anleger unterm Strich?

Müller: Davon sind wir überzeugt. Denn die Gläubiger der Anleihe 2016/2021 erhalten neben der neuen Anleihe, im Tauschverhältnis 1:1, nicht nur die aufgelaufenen Stückzinsen, sondern 15 Euro je umgetauschter Schuldverschreibung oben drauf. Das entspricht einer Prämie von 1,5 Prozent. Und sie sichern sich einen attraktiven Zins bis zum Ende der Laufzeit der neuen Anleihe.

www.4investors.de: Man kann davon ausgehen, dass sie die 2021er Anleihe im Herbst kündigen werden, oder?

Müller: Ganz genau, diese vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für unsere Anleihe 2016/2021 besteht und ich gehe davon aus, dass wir das auch nutzen werden.

www.4investors.de: Sie bieten bei der aktuellen Emission einen Zinssatz von 5,5 Prozent an. Das ist für eine etablierte Gesellschaft ein recht hoher Wert. Wieso haben sie sich dafür entschieden?

Müller: Wir mussten dabei viele verschiedene Faktoren berücksichtigen. Wir wollten ein attraktives Paket für die Anleger schnüren und haben auch das aktuelle Marktumfeld natürlich nicht außer Acht gelassen. Und wir lösen mit dieser 5,5%-Anleihe ja die 7,0%-Anleihe ab.

www.4investors.de: Auffallend bei dieser Anleihe ist die starke Besicherung. Können Sie diese kurz erläutern?

Müller: Das umfangreiche Sicherungskonzept ist das Besondere an dieser Anleihe. Denn sie ist ganz überwiegend mit Logistikimmobilien aus unserem Portfolio im 1. Rang – mit Eintragung ins Grundbuch – besichert und das über 20 Millionen Euro. Dazu kommen 10 Millionen Euro im zweiten Rang des Grundbuchs. Darüber hinaus treten wir die Mieteinnahmen der erstrangig besicherten Immobilien an einen Treuhänder ab. Damit sind die Zinsen der neuen Anleihe komplett gedeckt. Natürlich haben wir auch noch weitere Covenants festgelegt, wie eine Mindesteigenkapitalquote, eine Dividenden-Ausschüttungsbegrenzung und eine Negativverpflichtung.

www.4investors.de: Die Gutachten zu den Objekten besagen also, dass diese den Wert der Anleihe abdecken?

Müller: Die Werthaltigkeit aller Besicherungsobjekte ist durch aktuelle Gutachten belegt, die meisten sind sogar von Ende Mai 2020, keines ist älter als 8 Monate. Dabei beläuft sich der Verkehrswert der Objekte laut Gutachten auf über 42 Millionen Euro, der Besicherungswert liegt wie erwähnt bei 30 Millionen Euro.

www.4investors.de: Sie haben sich bei der aktuellen Anleihe für eine Eigenemission entschieden. Wieso?

Müller: Ganz einfach, weil wir somit Kosten sparen und die Mittel lieber dafür nutzen, das Angebot für die Anleger attraktiver zu machen. Und weil wir es uns auch zutrauen – bei der mittlerweile zehnten Anleihen-Transaktion. Denn mittlerweile haben wir uns bei Anlegern schon einen Namen als verlässlicher Emittent gemacht.

www.4investors.de: Arbeiten sie derzeit an einer Erweiterung der Pipeline?

Müller: Wir arbeiten derzeit vor allem unsere gut gefüllte Pipeline ab, das hat Priorität, zusammen mit dem Bestandsausbau. Wir haben ja noch Projekt-Schwergewichte wie die großen Stadtquartiersentwicklungen in Schönefeld und in Mannheim in der Pipeline, die wir sukzessive fertigstellen. Allerdings werden wir sicherlich auch weiterhin Projekte starten, mit dem Fokus auf Wohnen und Büros, das ist sicher. Wir sehen in diesen Bereichen nach wie vor sehr schöne Marktopportunitäten.

www.4investors.de: Welche Säule wird künftig wichtiger? Die Entwicklung oder die Bestandshaltung?

Müller: Gerade die Kombination bzw. Verzahnung von beiden Säulen macht ja unser ausgewogenes Geschäftsmodell aus und wird auch weiterhin Bestandteil unserer Strategie sein. Dadurch vereinen wir einen steten Cashflow aus Mieteinnahmen mit den Renditen von den Projekten. Modellcharakter hat insbesondere, dass wir Immobilien, die wir selbst entwickeln, in

den Bestand nehmen und unser eigenes Portfolio dadurch erweitern. Dadurch nutzen wir unsere Kompetenzen in beiden Geschäftsfeldern und verbessern gleichzeitig unser Risiko/Rendite-Profil.

www.4investors.de: Frühere Planungen besagten, dass die Mieteinnahmen in den kommenden Jahren signifikant ansteigen sollen. Bleibt es dabei?

Müller: Das planen wir auch weiterhin. Mit Abschluss der Arbeiten bei unserer Bamberger Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 22.900 Quadratmetern zum Beispiel, die wir bis zum Jahresende 2022 umgestalten, werden wir erhebliche zusätzliche Mieteinnahmen erzielen und somit unseren laufenden Cashflow ganz deutlich stärken.

www.4investors.de: Für das vergangene Jahr werden sie keine Dividende ausschütten. Das spart mindestens 1,5 Millionen Euro ein. Ist das die neue Dividendenpolitik von Eyemaxx?

Müller: Wir, also Vorstand und Aufsichtsrat von Eyemaxx, werden der im Oktober stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und somit auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten. Damit wollen wir die gute Finanzbasis unserer Gesellschaft weiter stärken. Aber darüber muss natürlich erst die Hauptversammlung abstimmen. Insgesamt gesehen, steht bei der Gestaltung unserer Dividendenpolitik das Wohl der Gesellschaft im Vordergrund und dass wir finanziellen Spielraum haben, unsere Wachstumsstrategie voranzutreiben. Zumal ich als Großaktionär von Eyemaxx ja einer der größten Profiteure von einer Ausschüttung wäre...

www.4investors.de: Wie sehr lohnt sich für sie die Notierung an der Wiener Börse? Was halten sie vom direct market plus?

Müller: Wir stehen nach wie vor dahinter und halten diesen Schritt für richtig. Hat es doch die Sichtbarkeit bei Investoren vor Ort erhöht. Und es war auch logisch, da Österreich zu unseren Kernmärkten gehört und wir unser operatives Geschäft aus Leopoldsdorf bei Wien koordinieren.