

Hier soll ein großes Rad gedreht werden

Die richtigen Macher, der richtige Zeitpunkt und das richtige Geschäftsmodell: Wer darauf setzt, sollte beim sich neu formierenden Gewerbeimmobilienspezialisten GXP mit Start im Entry Standard dabei sein.



Versuche, die alte Kimon Beteiligungen AG wiederzubeleben, gab es schon viele. Zuletzt versuchte es das Management mit Beteiligungen aus dem ökologischen Umfeld und scheiterte. Da firmierte das Unternehmen noch als Cleanventure AG.

Drei Macher unter einem Dach

Mit der Einladung zur HV am 22.07.2016 tat sich eine völlig neue Perspektive auf. Mit Rainer Schorr, Gründer des Immobilienunternehmens Estavis (heute Accentro Real Estate), Andreas Lewandowski, Ex-Vorstand von Estavis, sowie Johannes Meran, Ex-Vorstand des österreichischen Immobilienunternehmens Conwert, haben sich drei Initiatoren mit entsprechendem Fachwissen zusammengetan, um aus dem Börsenmantel einen Bestandhalter für Gewerbeimmobilien mit Dividendenfantasie zu formen.

Bilanz der Vorjahre nur eine Momentaufnahme

GXP war in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 eine reine Beteiligungsgesellschaft. Wesentliche Vermögensposten beider Jahre waren die Finanzanlagen, die 2014 durch den Kauf von Beteiligungen einen Wert von 218000 Euro und 2015 durch den Verkauf einer Beteiligung einen Wert von 152000 Euro aufwiesen. Das Eigenkapital ist durch den Bilanzverlust negativ und betrug -545000 (-808000) Euro. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestan-

den im Geschäftsjahr 2014 ausschließlich aus Darlehen gegenüber der Cobalt AG, die dem Hamburger Unternehmer Philip Moffat zuzurechnen ist, in Höhe von 1.13 Mio Euro. Moffat sitzt auch im Aufsichtsrat - so weit zur Vergangenheit.

Kapitalisierung läuft an

Die heutige GXP German Properties konzentriert sich auf die Akquisition, die Bestandhaltung und das Asset Management von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Der Investitionsfokus umfasst Gewerbeimmobilien in Metropolregionen sowie ausgewählten mittelgroßen deutschen Städten. Um dies zu finanzieren, setzen die Berliner zurzeit die angekündigte kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung um. Im ersten Schritt werden durch Ausgabe von neuen Aktien die Anteile an der German Investment Management Holding GmbH (GIMH) als Sacheinlage eingebracht. Parallel erfolgt ein Bezugsangebot über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage. Im Zuge der Kapitalerhöhung können Aktionäre vom 20.10. bis 03.11.2016 Aktien im Verhältnis 1:35 zu einem Bezugspreis von 1.- Euro je Aktie beziehen.

Vollplatzierung ist nicht das Ziel

Aus der Barkapitalerhöhung von bis zu 40377500 Aktien strebt die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von zunächst 25 Mio. Euro zur Finanzierung an. Damit will GXP den Kapitalrahmen nicht um jeden Preis voll ausschöpfen. Das macht durchaus Sinn, denn die drei Initiatoren bringen Immobilien via GIMH im Gegenwert von 60 Mio. Euro ein und erhalten dafür 40 Mio. Aktien. Heißt, sie akzeptieren eine Bewertung von 1.50 Euro je Aktie, die deutlich über dem Bezugskurs liegt. Da sie allerdings auch

an der Barkapitalerhöhung teilnehmen werden, wie CEO Johannes Meran im Gespräch mit dem Nebenwerte-Journal erklärte, wird ihr Durchschnitt nach Abschluss der ersten Kapitalrunde leicht sinken, in jedem Fall jedoch über dem Bezugspreis von 1.- liegen. Daher gilt es, die Verwässerung so gering wie möglich zu halten und künftig weitere Kapitalrunden zu höheren Kursen durchzusetzen. Dafür muss zwingend der Beweis erbracht werden, dass das Geschäftsmodell aufgeht. Genau dies passiert zurzeit.

NAV von 120 Mio. Euro zum Börsenstart

Ein Portfolio im Gesamtwert von 31.7 Mio. Euro sicherte sich GXP bereits im September. Und für ein weiteres Büroimmobilienportfolio im Wert von 88.6 Mio. Euro wurde am 15.10.2016 der Kaufvertrag unterschrieben. Insgesamt wird die GXP damit zehn Gewerbeimmobilien mit einer derzeitigen Bewertung von 120.3 Mio. Euro und annualisierten Mieteinnahmen von 8.7 Mio. Euro erwerben. Der Gesamtkaufpreis des Immobilienportfolios wird mit einem Bankdarlehen von 80 Mio. Euro zu einem Zins von 2.2 % finanziert. Der Rest des Kaufpreises von 22 Mio. Euro soll maßgeblich mit den Barmitteln aus der Kapitalerhöhung bezahlt werden. Zeichnungszusagen über 16.5 Mio. Euro liegen bereits vor.

Bezugsrechte nutzen

Mittelfristig will GXP das Portfolio laut Wertpapierverkaufsprospekt auf mehr als 1 Mrd. Euro ausbauen. Die notwendigen Quellen für Immobilienkäufe seien vorhanden, so Meran. Wer Aktionär ist und an die Story glaubt, sollte seine Bezugsrechte nutzen. Alle anderen warten den Ausgang dieser Kapitalrunde ab. **CS**

KENNZAHLEN

	2015	2014
Sonst. betriebl. Erträge	371000	26000
Sonst. betriebl. Aufwand	234000	253000
Ergebnis gew. GT	61000	-308000
Jahresergebnis	61000	-308000
Bilanzverlust	-2.7 Mio.	-2.8 Mio.