



BONDGUIDE INTERVIEW

mit
Ralf Nöcker,
Vorstand,
ESPG

„Attraktive Möglichkeit, unseren Wachstumskurs im Segment Science Parks weiter zu begleiten“

Vor zwei Monaten hatten wir es ja schon ein wenig gemutmaßt: Auch der Betreiber von Lifescience Parks, ESPG, ehemals die DIOK, lädt zum Umtausch in eine Refinanzierungsanleihe. Co-Vorstand Dr. Ralf Nöcker stand BondGuide nach unserem ersten Gespräch Ende April noch einmal Rede und Antwort anlässlich der Emission.

BondGuide: Herr Nöcker, wir hatten ja erst Mitte April gesprochen. Meine Frage nach der Fälligkeit der ehemaligen DIOK-Anleihe, jetzt **ESPG 2018/23**, hatten Sie so vage wie rechtlich zulässig beantwortet, wie Sie selbst formulierten. Sind Sie erfreut, dass wir nun also doch Anlass aus gutem Grunde haben, nochmals miteinander zu sprechen?

Nöcker: Ja. Zweifellos. In der Vorbereitung des Umtauschangebots für die Anleihe 2018/23 waren wir rechtlich stark bei unseren Äußerungen eingeschränkt. Umso mehr freue ich mich, dass wir nun konkret mit Ihnen und unseren Investoren sprechen können. Mit dem Umtauschangebot bieten wir unseren Investoren eine attraktive Möglichkeit, unseren Wachstumskurs im Segment für Science Parks weiter zu begleiten. Wir haben unsere Finanzierung langfristig und investorenfreundlich aufgestellt – was auch unserem Geschäftsmodell und den attraktiven Renditemöglichkeiten entspricht. Mit diesen guten Argumenten im Rücken wollen wir an diejenigen Emittenten anknüpfen, die in jüngster Vergangenheit erfolgreich Umtauschangebote durchgeführt haben.

BondGuide: Sie haben jüngst ihren testieren **Jahresabschluss für das Jahr 2022** veröffentlicht. Umsatz und Ergebnis sind gestiegen, aber wie schaut es auf der Verschuldungsseite aus?

Nöcker: Wir sind ausgesprochen zufrieden mit der Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr. Mit einem Ergebnis vor Steuern von 3,6 Mio. EUR ist ESPG deutlich in der Gewinnzone – nach

einem Vorjahres-EBT von minus 4,0 Mio. EUR. Unsere Anleiheinvestoren schauen natürlich auch verstärkt auf die Fremdkapitalseite. Auch hier haben wir deutliche Fortschritte erzielt: Wir haben den besicherten Loan-to-Value auf 56,6% gesenkt. Wir planen zusätzliche Rückzahlungen von Darlehen, um den Verschuldungsgrad weiter zu reduzieren und die Kapitalstruktur zu optimieren.



Foto: © ESPG

BondGuide: Das Umtauschangebot ist gerade angelaufen. Wozu ist der Mindestumtauschwert von 100 TEUR erforderlich, eventuell wegen des Rahmens der ursprünglichen Platzierung 2018? – die Stückelung der Altanleihe liegt doch bei 1.000 EUR.

Nöcker: Richtig, aus regulatorischen Gründen können wir mit dem Umtausch nur institutionelle Investoren ansprechen.

BondGuide: Nun sehe ich aber das immanente Problem, dass die seinerzeitige DIOK-Anleihe zwar in 100 TEUR-Tranchen platziert wurde, aufgrund der 1.000er Stückelung aber nach 4 ½ Jahren wohl mittlerweile kleinteilig im Markt verteilt sein dürfte, auch bei Kleinanlegern. Das könnte nicht so einfach werden, jeweils 100 TEUR wieder zu bündeln – habe ich da etwas übersehen oder haben Sie mehrere Ankerinvestoren lokalisiert?

Nöcker: Das haben Sie genau richtig analysiert. Das öffentliche Umtauschangebot richtet sich aufgrund der Stückelung an institutionelle Anleger. Gemeinsam mit unseren Partnern eruieren wir auch Möglichkeiten für Kleinanleger, ihre bestehenden Anleihen zu tauschen. Interessierte Personen mögen uns bitte unter info@espg.space kontaktieren.

Der Kupon von 9,5% entspricht erneut einer angemessenen Rendite für unsere Anleger – in den neuen Zinszeiten.



ESPG 2018/23 (WKN: A2NBY2)



Foto: © onvista

BondGuide: Der Kupon von 9,5% ist ein ganz schöner Happen mehr als die bisherigen 6,0%, die naturgemäß aus anderen Zinszeiten stammten. Kommen Sie mit dem neuen Kupon an eine Schmerzgrenze oder ist die jährliche Differenz von rund 1,5 Mio. EUR verkraftbar angesichts Ihrer zuletzt berichteten guten Zahlen?

Nöcker: Sie haben mit beiden Aussagen recht – natürlich sind 9,5% eine attraktive Verzinsung, aber es entspricht auch einer angemessenen Rendite für unsere Anleger, die das aktuelle Zinsumfeld berücksichtigt. Zudem, das sehen Sie genau richtig, gibt unsere Bilanz- und Einnahmesituation das absolut her. Wir handeln als vernünftige Kaufleute mit einem langfristigen, belastbaren Ansatz: eine auskömmliche Rendite für die Investoren und absolut verkraftbare Belastung unserer Bilanz. Die Anleihe ist zudem nur eine Komponente unserer Finanzierungsstruktur.

BondGuide: Mit Ankermieter Nuvisan – wurde nicht genannt, aber ich habe mich umgeschaut... - hatten Sie jüngst in Neu-Ulm bis Ende mindestens Ende 2033 verlängert. Genau wie Sie mir damals skizzierten: In der ‚Reinraum-Branche‘ zieht man nicht gerne um. Korrekt?

Nöcker: Wir kommentieren keine Namen von Mietern – das ist uns vertraglich untersagt. Aber wir machen bei der Mietvertragsverlängerung in Neu-Ulm dieselbe Erfahrung wie schon mehrfach zuvor: Der Markt für hochwertige Science Park-Immobilien hat hohe Eintrittsbarrieren und wir haben uns als Spezialist eine starke Position erarbeitet. Ein Mieter braucht nicht nur die geeigneten Räumlichkeiten, sondern auch entsprechendes Ökosystem sowie einen kompetenten Partner mit dem notwendigen Knowhow, um die Räumlichkeiten effizient zu nutzen. Daher verfügen wir mit unseren Kontakten und Angeboten über ein sehr gefragtes Angebot.



- AERON8**
- 15.327 m² of rental space
 - Digital transformation
 - Anchor tenant: SupplyOn
 - € 35,6 million market value



- CAMPTIQ**
- 13.587 m² of rental space
 - Life sciences
 - Anchor tenant: Azenita Life Sciences
 - € 22 million market value



- HEALTH CAMPUS**
- 11.867 m² of rental space
 - Life sciences
 - Anchor tenant: Nuvisan GmbH
 - € 24,7 million market value



- NORTH42**
- 10.452 m² of rental space
 - Digital transformation
 - Anchor tenant: WIS Security
 - € 25,7 million market value



- TOGETHER**
- 9.152 m² of rental space
 - Multi-disciplinary
 - Anchor tenant: Deutsche Post
 - € 11,7 million market value



- CUBE12**
- 7.581 m² of rental space
 - Multi-disciplinary
 - Anchor tenant: multi-let
 - € 15,9 million market value

Foto: © ESPG

Das Marktpotenzial für Sciences & Tech-Immobilien bleibt gewaltig.

BondGuide: In der Meldung zum Umtauschangebot werden Sie zitiert damit, Sie beabsichtigen, ESPG zu einem Marktführer für Science Parks in Europa weiterzuentwickeln. Wer ist oder wer sind denn aktuell die Marktführer und bleibt da genug Platz für einen weiteren – also wie ist die Wettbewerbssituation?

Nöcker: In Europa gibt es einige etablierte Player wie Kadans Science Partner und The Pioneer Group, die sich im Markt etabliert und eine führende Rolle eigenommen haben. Dennoch bleibt das Marktpotenzial für Sciences & Tech-Immobilien gewaltig. In den vergangenen fünf Jah-

ren lag der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Deutschland bei rund 209.000 Quadratmetern. Im letzten Jahr lag der Wert bereits bei mehr als 300.000 Quadratmeter. Die Entwicklung zeigt, dass sich unser Segment sehr dynamisch entwickelt – nicht zuletzt beschleunigt durch die Covid-19-Pandemie, den demographischen Wandel und steigende Ausgaben in der medizinischen Versorgung.

BondGuide: Noch eine Frage zum Abschluss: Mitgründer Daniel Grosch scheidet auf eigenen Wunsch zeitnah

Die Entwicklung zeigt, dass sich unser Segment sehr dynamisch entwickelt.

aus, genannt wurden lediglich vage persönliche Motive. Ruhestand wird es nicht sein, so viel mutmaße ich mal – könnten Sie wenigstens ein Minimum an Erhellung für uns aufleuchten lassen?

Nöcker: Daniel hat enorm viel für die ESPG geleistet und unsere allerbesten Wünsche begleiten ihn. Was Daniel plant, müssen Sie ihn bitte selbst fragen. Für mich persönlich war es wichtig, ihn bis zur Sicherung der Refinanzierung an Bord zu halten. Mit einem zweiköpfigen Vorstand haben wir das Managementteam auf die Größe reduziert, die es lange Zeit hatte. Ich sehe uns personell bestens gerüstet, um die vor uns liegenden Aufgaben anzugehen.

BondGuide: Herr Nöcker, ein weiteres Mal ganz herzlichen Dank an Sie!

Das Interview führte Falko Bozicevic

Bewertung - ESPG 2023/28

Wachstumsstrategie/ Mittelverwendung:	*****
Peergroup-Vergleich:	****
Rendite-Vergleich	****
Kennzahlen (Zinsdeckung, Gearing o.Ä.):	**
IR/Bond-IR:	**** ¹
Covenants:	***
Liquidität im Handel (e):	***
Fazit by BondGuide	**** (Umtausch mehr als plausibel – spätestens nach Börsenstart für jeden Interessierten handelbar / zu erwerben)

¹ Aufgrund der institutionellen Platzierung sind für Anleger/Interessierte nicht alle Dokumente erhältlich bzw. zugänglich