

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „5,50%-Eyemaxx Real Estate AG-Anleihe 19/24“

„5,50%-Eyemaxx Real Estate AG-Anleihe 19/24“ wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 12. September 2019



KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2019

5,50%-Anleihe
Eyemaxx Real Estate AG
Anleihe 19/24, WKN A2YPEZ

Attraktiv
(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,50%-Anleihe der Eyemaxx Real Estate AG mit Laufzeit bis 2024 (WKN A2YPEZ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Eyemaxx Real Estate AG, nunmehr 23 Jahre erfolgreich im Markt tätig, hat sich als Immobilienentwickler auf Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Stadtquartiers-Entwicklungen spezialisiert. Der Firmensitz der Eyemaxx Gruppe in Deutschland ist Aschaffenburg. Die operativen Tätigkeiten werden in Leopoldsdorf bei Wien gebündelt. Neben den beiden Hauptadressen in Aschaffenburg und Wien werden an insgesamt sechs weiteren Niederlassungen die

Immobilienprojekte vor Ort betreut und überwacht. Hierzu steht ein qualifiziertes Team mit über 60 Mitarbeitern zur Verfügung. Die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Eyemaxx auch weiterhin auf Wachstumskurs

Im ersten Halbjahr 2018/2019 war es der Eyemaxx Real Estate AG möglich, das Wachstum der letzten Jahre erneut zu bestätigen. So konnte das Unternehmen in dieser Periode Umsatzerlöse von 3,57 Mio. Euro im Vergleich zu 2,70 Mio. Euro im Vorjahr ausweisen. Insbesondere die aktuelle Hauptsäule des Unternehmens, das Projektentwicklungsgeschäft, entwickelt sich durch die weiterhin hohe und konstante Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt, vor allem in Deutschland, enorm. Das Ergebnis wurde dadurch auf einem guten Niveau gehalten und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte in dieser Periode mit 6,51 Mio. Euro sogar leicht erhöht werden (Vorjahr: 6,22 Mio. Euro). Wie im Vorjahr schlägt hier maßgeblich das Beteiligungsergebnis mit 7,12 Mio. Euro zu Buche. Dies ist dem typischen Branchencharakter mit vielen verschiedenen Projektgesellschaften sowie der Konzernstruktur zu zuschreiben. Das Eigenkapital konnte in dieser Periode um knapp 3 Mio. Euro erhöht werden und das Unternehmen weist somit eine Eigenkapitalquote von 28,27% auf.

Die gut gefüllte Projektpipeline von ca. 855 Mio. Euro stützt den Kurs des Managements und die weitere Entwicklung der gesamten Gruppe. Mittelfristig plant das Unternehmen mit einem Projektvolumen von rund einer Mrd. Euro. Dabei soll in nächster Zeit ein verstärkter Fokus auf die Hotelbranche gelegt werden. Denn speziell in den Klassen zwei Sterne „Standard“ und drei Sterne „Komfort“ zeichnet sich bereits eine hohe Nachfrage für die nächsten Jahre ab und diesen Bedarf plant die Eyemaxx zu bedienen. Insbesondere der geplante Rückzug durch den baldigen Verkauf zweier Logistikzentren in der Nähe von Belgrad rückt den Fokus der Gruppe wieder speziell auf die beiden Kernmärkte Deutschland und Österreich.

Insgesamt plant das Unternehmen weiterhin einen gesunden Mix, bestehend aus je 50% Wohn- und 50% Gewerbeimmobilien, bei dem das Projektgeschäft rund die Hälfte des Umsatzes ausmachen soll. Um die eigene Position am Markt zu stärken und auszubauen, begibt das Unternehmen ebenfalls eine neue Unternehmensanleihe. Neben der Investition in weitere Immobilienprojekte innerhalb der Gruppe dient der Bond ebenfalls der Rückzahlung fälliger Anleihen. Ein schöner Aspekt, durch die günstigere Refinanzierung aufgrund verbesserter Zinskonditionen ist ebenfalls mit einem positiven Effekt auf das Finanzergebnis der nächsten Jahre zu rechnen.

Konsequenter Ausbau des Bestandsportfolios

Neben dem Immobilienprojektgeschäft hält die Gruppe Gewerbeimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien. Diese generieren durch Mieteinnahmen kontinuierliche Cashflows, welche in den letzten Jahren gesteigert werden konnten. Hier wurden im Halbjahr 2018/2019 Einnahmen von 1,47 Mio. Euro erzielt. Somit wurden die Erträge in dem Segment im Vergleich zum Vorjahr um 17,7% gesteigert. Der Ausbau des Bestandsimmobilienportfolios erfolgt gezielt. Wohnbestandsimmobilien sollen derzeit vernachlässigt werden. Ziel ist es, die jährlichen Mieteinnahmen von aktuell 3 Mio. Euro mittelfristig auf rund 7 Mio. Euro zu steigern.

Dies soll in Zukunft nicht nur durch den Kauf von Bestandsimmobilien erreicht werden. Vielmehr möchte das Management aus dem Projektgeschäft vor allem renditestarke Objekte langfristig im Bestand halten, um eine Steigerung der Mieterträge entsprechend der verfolgten Strategie zu erreichen. Dadurch positioniert sich das Unternehmen bereits früh im Falle einer u.U. veränderten Nachfrage für Immobilienprojekte und erreicht so neben den attraktiven Projektrenditen eine langfristige und planbare Einnahmequelle aus Mieterträgen sowie eine gesunde breite Diversifikation innerhalb des Immobiliengeschäftes.

5,50%-Eyemaxx Real Estate AG-Anleihe mit Laufzeit bis 2024

Die aktuell emittierte unbesicherte und nicht nachrangige Unternehmensanleihe der Eyemaxx Real Estate AG mit einem Gesamtvolumen in Höhe von bis zu 50 Mio. Euro und einer Laufzeit von fünf Jahren (Laufzeit bis zum 24.09.2024) ist mit einem Zinskupon von 5,50% p.a. (Zinstermin jährlich am 24.09.) ausgestattet. Der Emissionserlös soll neben der Refinanzierung der Anleihe 2014/2020 der Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung 2016/2019 und der Wandelschuldverschreibung 2017/2019 und der Finanzierung des weiteren Ausbaus neuer Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline und zum Erwerb weiterer Bestandsimmobilien dienen. In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin zum 24.09.2022 zu 102,50%, zum 24.09.2023 zu 101,25% und zum 24.03.2024 zu 100,75% des Nennwerts vorgesehen. Eyemaxx verpflichtet sich während der Laufzeit der Anleihe keine

Gewinnausschüttungen vorzunehmen, die 40% des IFRS-Jahresüberschusses überschreiten. Gewinnausschüttungen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn das Konzerneigenkapital gemäß IFRS den Wert von 30 Mio. Euro übersteigt. Darüber hinaus verpflichtet sich die Emittentin zur Einhaltung einer Mindest-Eigenkapitalquote von 20%.

Fazit: Attraktive Bewertung

Die Eyemaxx Real Estate AG hat sich als Immobilienprojektentwickler mit einem erfolgreichen Track-Record und einem langjährig erfahrenen Management mit großem Netzwerk innerhalb der Branche etabliert. Durch die zwei Säulen-Strategie wird eine gesunde Diversifikation angestrebt und insbesondere durch die attraktiven Projektrenditen sowie den konstanten Mieterträgen kann auch in Zukunft mit steigenden Erträgen und verbesserten Bonitätskennziffern gerechnet werden. Aufgrund der aktuellen Rendite in Höhe von 5,50% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100% bis zum Ende der Laufzeit am 24.09.2024) in Verbindung mit der zu erwarteten Verbesserung der Bonitätskennziffern für die kommenden Jahre wird die 5,50% Eyemaxx Real Estate Anleihe (WKN A2YPEZ) als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung der Investments. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Seit Fondsaufgabe liegt die jährliche Ausschüttungsrendite über 4% p.a. bezogen auf den jeweiligen Anteilspreis zu Jahresbeginn. Auch im laufenden Jahr profitieren die Anleger von der Wertentwicklung des Fonds und einer damit verbundenen geplanten Ausschüttungsrendite in Höhe der Vorjahre. Der Fonds wird von [Morningstar](#) mit 5 von 5 Sternen beurteilt. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS gehört laut [GBC-Research](#) zu den Hidden Champions. Aus insgesamt 9.000 von der GBC geprüften Publikumsfonds belegt der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS einen der 9 Spitzenplätze.

Hinweise zur Beachtung

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Pressemitteilung stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht investiert und hat es im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen können Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS halten. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Niederlassung Luxemburg, 46, Place Guillaume II, L-1648 Luxemburg oder Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.dma-fonds.de> erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaft und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Fax: + 49 (0) 211 21073733

Mail: info@kfmag.de

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de