

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „5,50%-EYEMAXX Real Estate AG-Anleihe“ (Update)

5,50%-EYEMAXX Real Estate AG-Anleihe“ wird auf als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) hochgestuft

Düsseldorf, 19. November 2018



In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,50%-EYEMAXX-Anleihe (WKN A2GSSP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe auf „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) hochzustufen.

Die EYEMAXX Real Estate AG Deutschland wurde von Dr. Michael Müller gegründet und nachhaltig erfolgreich entwickelt. Die Unternehmensgruppe hat sich als Immobilienentwickler auf Wohnimmobilien, Stadtquartiersentwicklungen und Pflegeheime spezialisiert.

Der Firmensitz der EYEMAXX Gruppe in Deutschland ist Aschaffenburg. Die operativen Tätigkeiten werden in Leopoldsdorf bei Wien gebündelt. Neben den beiden

Hauptadressen in Wien und Aschaffenburg werden an insgesamt sieben weiteren Niederlassungen die Immobilienprojekte vor Ort betreut und überwacht. Hierzu steht ein qualifiziertes Team mit rund 50 Personen zur Verfügung. Die Aktien der EYEMAXX Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Beständig profitabel wachsendes Unternehmen mit positivem Ausblick

Die EYEMAXX Real Estate AG konnte in den letzten sechs Jahren kontinuierlich profitabel wachsen und die Geschäftstätigkeit deutlich ausweiten. Mit einem EBITDA in Höhe von 6,4 Mio. Euro für das 1. Hj. des Jahres 2017/2018 (Vorperiode: 4,6 Mio. Euro) werden die Gesamt-Zinsaufwendungen in Höhe von 2,6 Mio. Euro für den genannten Zeitraum hinreichend gedeckt. Die EBITDA-Marge beträgt demnach 54% nach 50% in dem Vergleichszeitraum. Das Ergebnis nach Steuern (EAT) beträgt 2,2 Mio. Euro nach 1,3 Mio. Euro zur Vorperiode. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich trotz stark gestiegener Bilanzsumme von 30,2% auf 31,2% auch dank einer Kapitalerhöhung von 5,5 Mio. Euro. Die Empfehlungen des Best-Practice Guide der Börse Frankfurt zur Kapitaldienstdeckung, Verschuldung und Kapitalstruktur werden erfüllt.

Mit der Entwicklung von Immobilienprojekten werden Entwicklerrenditen erwirtschaftet. Daneben werden vermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich im Bestandsportfolio gehalten und damit kontinuierliche Cashflows durch Mieteinnahmen generiert, die in den letzten Jahren gesteigert werden konnten. Aufgrund der erzielten Akquisitionserfolge sowie des Fortschritts bei den in Umsetzung befindlichen Projekten wird eine weitere Gewinnsteigerung für das nächste Geschäftsjahr 2018/2019 erwartet. Laut Konzernhalbjahresabschluss zum 30.04.2018 werden von der EYEMAXX Real Estate Immobilienprojekte mit einem Gesamtverkaufswert in Höhe von rund 890 Mio. Euro entwickelt. Mit rund 80% liegt der Schwerpunkt der Projektentwicklung auf Wohn- und Gewerbeimmobilien an sieben Standorten in Deutschland.

Mit erfolgreicher Umsetzung des vorliegenden Auftragsbestandes dürften sich nach unserer Einschätzung eine weitere Steigerung des Betriebsergebnisses und eine signifikante Verbesserung der Bonitätskennzahlen der EYEMAXX Real Estate AG ergeben. Die erfolgreiche Umsetzung von Immobilienprojekten in den vergangenen Jahren mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. Euro, in denen Immobilienprojekte entwickelt, fertiggestellt und verkauft wurden, dokumentiert die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells der EYEMAXX.

5,50%-EYEMAXX Real Estate AG-Anleihe mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten und Gewinnausschüttungsbeschränkungen

Die im April 2018 emittierte Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 30 Mio. Euro und einer Laufzeit von fünf Jahren (Laufzeit bis zum 25.04.2023) ist mit einem Zinskupon von 5,50% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 26.04. und 26.10.) ausgestattet. Die Emissionserlöse werden für neue Immobilienprojekte, die Erweiterung und Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie die Finanzierung des Ausbaus von neuen Immobilienentwicklungen verwendet. In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin zum 25.04.2021 zu 102,50%, zum 25.04.2022 zu 101,25% und zum 25.10.2022 zu 100,625% des Nennwerts vorgesehen. EYEMAXX verpflichtet sich während der Laufzeit der Anleihe keine Gewinnausschüttung vorzunehmen, die 40% der IFRS-Jahresüberschuss überschreiten. Gewinnausschüttungen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn das Konzerneigenkapital gemäß IFRS den Wert von 30 Mio. Euro übersteigt.

Fazit: Attraktive Bewertung

Die EYEMAXX Real Estate AG hat sich als Immobilienprojektentwickler mit einem erfolgreichen Track Record im Markt etabliert. Mit der erfolgreichen Umsetzung der im Bestand befindlichen Immobilienprojekte mit einem Volumen in Höhe von 890 Mio. Euro an unterschiedlichen Standorten kann die Emittentin in den kommenden Jahren die Bonitätskennzahlen signifikant verbessern. Aufgrund der aktuellen Rendite in Höhe von 5,84% p.a. (auf Kursbasis 99,00% am 16.11.2018) in Verbindung mit der zu erwarteten Verbesserung der Bonitätskennziffern für die kommenden Jahre wird die 5,50% EYEMAXX Real Estate Anleihe nun 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). Verwaltungsgesellschaft des Fonds ist die FINEXIS S.A. und Verwahrstelle die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Niederlassung Luxemburg. 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. Am 26.03.2018 schüttete der Fonds seinen Anlegern für das Jahr 2017 je Fondsanteil 2,25 Euro aus. Zum vierten Mal in Folge lag damit die 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 Ausschüttung in Höhe der Vorjahre. Der Fonds wird von [Morningstar](#) und der [FWW-Fundservice](#) mit Bestnoten 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 investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS. 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 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