



KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

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

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

Düsseldorf, 05. Juni 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Juni 2019</p> <p>5,50%-Anleihe EYEMAXX Real Estate AG</p> <p>Anleihe 18/23, WKN A2GSSP</p>	  <p>Attraktiv (4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,50%-Anleihe der EYEMAXX Real Estate AG (WKN A2GSSP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.</p> <p>Die EYEMAXX Real Estate AG, nunmehr 23 Jahre erfolgreich im Markt tätig, hat sich als Immobilienentwickler auf Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Stadtquartiersentwicklungen spezialisiert.</p> <p>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</p>
--	---	---

Immobilienprojekte vor Ort betreut und überwacht. Hierzu steht ein qualifiziertes Team mit über 50 Mitarbeitern zur Verfügung. Die Aktien der EYEMAXX Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Beständig profitabel wachsendes Unternehmen mit weiterhin positivem Ausblick

Die EYEMAXX Real Estate AG konnte in den letzten sieben Jahren kontinuierlich profitabel wachsen und die Geschäftstätigkeit deutlich ausweiten. Mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 14,4 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2017/2018 (Vorperiode: 14,2 Mio. Euro) werden die gesamten Netto-Zinsaufwendungen in Höhe von 4,9 Mio. Euro für den genannten Zeitraum hinreichend gedeckt (Vorperiode: 6,0 Mio. Euro). Die EBIT-Marge beträgt demnach 56% nach 73% im Vergleichszeitraum. Der starke Unterschied erklärt sich aus der im Vorjahr relativ hohen positiven Veränderung des Bestandes von fertigen und unfertigen Erzeugnissen, sprich Bauprojekten, und höherer sonstiger betriebliche Erträge. Die Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind proportional zur erhöhten Aktivität in der Berichtsperiode gestiegen. Das Ergebnis nach Steuern (EAT) beträgt 7,3 Mio. Euro nach 6,6 Mio. Euro zur Vorperiode. Das Eigenkapital stieg deutlich auf absolut 63,6 Mio. Euro nach 50,1 Mio. Euro zum Bilanzstichtag der Vorperiode auch dank einer Kapitalerhöhung in Höhe von 5,5 Mio. Euro in der aktuellen Berichtsperiode. Aufgrund der stark angestiegenen Bilanzsumme verringerte sich die Eigenkapitalquote leicht auf 28,1% nach 30,2% zum Vorjahr. Die Empfehlungen des Best-Practice Guide der Börse Frankfurt zur Kapitaldienstdeckung, Verschuldung und Kapitalstruktur werden erfüllt.

Neben den Immobilienprojekten werden vermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien im Bestandsportfolio gehalten und damit kontinuierliche Cashflows durch Mieteinnahmen generiert, die in den letzten Jahren gesteigert werden konnten. Im Wesentlichen hat sich die Gesellschaft im gewerblichen Bereich auf Logistikzentren spezialisiert. Den größten Anteil daran bestimmt dabei derzeit ein großes Logistikzentrum in Serbien. Zusätzlich befindet sich ein neues Logistikzentrum nahe Belgrad in einem frühen Stadium. Die erste von zwei Bauphasen soll im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden. Mit dem Verkauf (als Forward Sale) der „Sonnenhöfe“ in Berlin Schönefeld („Mixed Use Project“) Ende 2018 erfolgte die bisher größte Transaktion in der Firmengeschichte. Der über den eigenen Erwartungen erzielte Kaufpreis wird in zukünftigen Berichtsperioden vereinnahmt und in zukünftigen Periodenergebnissen sichtbar werden. Neue Projekte im Wert von 77 Mio. Euro konnten gestartet werden. Die Projektpipeline für die nächsten drei bis vier Jahre konnte auf 975 Mio. Euro ausgebaut werden. Das Projektvolumen teilt sich aktuell noch zu 57% in Gewerbe- und zu 43% in Wohnimmobilien auf. Derzeit rückt das Wohnimmobilien-Segment in Deutschland und Österreich stärker in den Vordergrund, wo man noch Wachstumspotentiale erkennt, insbesondere an dem Anstieg von Mikroapartements. Im Neugeschäft ist die Gesellschaft in den Städten Berlin und Bamberg (Hotel und Boardinghouse) sowie in Mannheim und Wien (Wohnungen) mit erwarteten Entwicklungsmargen von rund 20% unterwegs. Ein weiteres Highlight wird der Bau eines 70m hohen Büroturms mit „Landmark“ Charakter (Main Gate East) am Hafen in Offenbach sein, dessen Fertigstellung für 2022 geplant ist. Auch das Bestandsportfolio wächst stark; so sollen schon im nächsten Jahr die Mieteinnahmen von 3,0 Mio. Euro auf rund 7,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Mit erfolgreicher Umsetzung des vorliegenden Auftragsbestandes rechnet die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr 2018/2019 erneut mit einer moderaten Gewinnsteigerung. Die erfolgreiche Umsetzung von Immobilienprojekten in den vergangenen Jahren mit einem Gesamtvolumen von rund 310 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. Der Emissionserlös wird 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 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.

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 Immobilienprojekte an unterschiedlichen Standorten geht das Management davon aus, in den kommenden Jahren die Bonitätskennzahlen zu verbessern. Aufgrund der aktuellen Rendite in Höhe von 5,58% p.a. (auf Kursbasis 99,99% am 04.06.2019) in Verbindung mit der zu erwarteten Verbesserung der Bonitätskennziffern für die kommenden Jahre wird die 5,50% EYEMAXX Real Estate Anleihe nun weiterhin 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 investiert. 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