

## Anleihen-Check: EYEMAXX Real Estate AG emittiert besicherte Unternehmensanleihe

 Gefällt mir

 FACEBOOK

 EMAIL

 DRUCKEN

Laufzeit 5 Jahre, Kupon 7,00%

NEWSUCHE



Die EYEMAXX Real Estate AG gibt eine grundpfandrechtlich besicherte Unternehmensanleihe (ISIN: DE000A2AAKQ9) mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 7,00%, die Zinszahlung erfolgt halbjährlich. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 30 Mio. Euro, die Zeichnungsfrist läuft bis 16. März. Die Einbeziehung in den Open Market ist für den 18. März vorgesehen. Die Transaktion wird von der Small & Mid Cap Investmentbank AG begleitet. Darüber hinaus bietet EYEMAXX den Inhabern der Anleihe 2011/2016 einen Umtausch im Verhältnis 1:1. Bei Annahme dieses Angebots erhalten Anleger für eine Anleihe 2011/2016 jeweils eine Anleihe 2016/2021 sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Anleihe 2011/2016 und eine Prämie von 10,00 Euro je 1.000 Euro Nennbetrag. Die Frist für den Umtausch ist auf 3 Mio. Euro begrenzt.

### Unternehmen

Die EYEMAXX Real Estate AG ist in den Bereichen Wohnen und Gewerbe aktiv. Die Kernmärkte des Unternehmens sind Deutschland und Österreich. EYEMAXX realisiert auch Gewerbeprojekte in aussichtsreichen Wachstumsmärkten in Zentral- und Osteuropa. EYEMAXX kombiniert in seinem Geschäftsmodell renditestarke Entwicklungsprojekte bei Wohn-, Pflege- und Einzelhandelsimmobilien mit dem fortschreitenden Aufbau eines Gewerbeimmobilienbestands, der stetige Zahlungsströme generiert. Das Unternehmen baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements von Immobilienprofis und ein etabliertes Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet. Die Aktien der EYEMAXX Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

## **Geschäftsentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2014/2015 (zum 31. Oktober 2015) hat EYEMAXX den Konzerngewinn nach Steuern um 73% gesteigert und auch alle anderen Gewinnkennzahlen deutlich erhöht. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich auf 4,03 Mio. Euro nach 2,33 Mio. Euro im Vorjahr. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) legte um 30% auf 9,61 Mio. Euro nach 7,40 Mio. Euro im Vorjahr zu. Positiv entwickelte sich auch das Eigenkapital, das zum Bilanzstichtag mit 28,53 Mio. Euro rund 5 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau lag. Dies ergibt eine Eigenkapitalquote von 30,3%:

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die EYEMAXX Real Estate AG die neuen Geschäftsbereiche Wohnen und Pflege erfolgreich ausgebaut. In den Kernmärkten Deutschland und Österreich wurden weitere Projekte in diesen Bereichen gestartet oder vorbereitet sowie wichtige Verkaufserfolge erzielt. So konnten das erste Pflegeheim in Deutschland sowie ein großes Wohnimmobilienprojekt in Österreich bereits vor Baubeginn veräußert werden. Positiv entwickelte sich auch das Gewerbesegment mit der Fertigstellung und dem Projektstart jeweils eines neuen Fachmarktzentrums sowie dem Komplettverkauf des Fachmarktzentrums im österreichischen Kittsee. Zudem konnte der erste Abschnitt eines Logistikzentrums bei Belgrad abgeschlossen und an renommierte Mieter wie DB Schenker und Iron Mountain übergeben werden. Die zweite Bauetappe wurde im Herbst 2015 gestartet und soll im März 2016 fertiggestellt sein.

Für das laufende Geschäftsjahr 2015/16 erwartet die EYEMAXX Real Estate AG die Fortsetzung der positiven Entwicklung. Das Ergebnis nach Steuern soll erneut deutlich über dem Vorjahreswert liegen. Die Gesellschaft hat eine umfangreiche Projektpipeline in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe, die derzeit ein Volumen von rund 200 Mio. Euro umfasst und stetig erweitert wird. Ebenso plant EYEMAXX den sukzessiven Ausbau des Bestandsportfolios mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich, um den laufenden Cashflow aus Mieteinnahmen zu erhöhen. Nach Ende des Berichtszeitraums im Februar dieses Jahres hat die EYEMAXX Real Estate AG bereits weitere Immobilien in den Bestand übernommen und die jährlichen Bestandsmieten auf 3,9 Mio. Euro verdoppelt.

### **Mittelverwendung**

Der Nettoemissionserlös soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Aschaffenburg, Auhofstraße 25 durch Ablösung der bisherigen Grundpfandrechte an diesen Liegenschaften (rund 2,5 Mio. Euro) und zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Innsbruck, Bernhard Höfelstraße 14 (rund 1,5 Mio. Euro) dienen. Im zweiten Schritt dienen die Emissionserlöse in Höhe von ca. 2,9 Mio. Euro zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, zur Immobilienentwicklung und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital) der Emittentin. Im dritten Schritt werden zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte, die im Rahmen der Anleihe 2011/16 oder der Anleihe 2012/17 verwendet wurden, und zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/16 oder der Schuldverschreibungen 2012/17 rund 22,3 Mio. Euro der Emissionserlöse an die Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/16 oder der Schuldverschreibungen 2012/17 gezahlt. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen allerdings auch frei, andere Sicherheiten zu bestellen. Soweit Umtauschaufträge in Höhe von insgesamt bis zu 3 Mio. Euro angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend. Der Betrag aus den angenommenen Umtauschaufträgen dient zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/2016. Bei voller Ausschöpfung der Umtauschbeträge werden rund 19,3 Mio. Euro der Emissionserlöse an die Treuhänder in Barmittel überwiesen und 3 Mio. Euro durch die Annahme der Umtauschaufträge realisiert.

### **Stärken:**

- umfangreiche Besicherung
- Mieteinnahmen der Besicherungsobjekte fließen auf ein Treuhandkonto
- solides Anleiherating (BBB) durch Creditreform
- umfangreiche Projektpipeline

### **Schwächen:**

- zuletzt volatile/negative Entwicklung der ausstehenden EYEMAXX-Anleihen
- Refinanzierung der unbesicherten Anleihen (EYEMAXX III und IV) über den Kapitalmarkt dürfte schwierig werden
- kein Mindestemissionsvolumen

**Fazit:**

Neben der Projektentwicklung nimmt EYEMAXX zunehmend Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich in den eigenen Bestand, um hieraus stabile Cashflows und Mieteinnahmen zu erzielen und um die Aktivitäten zu diversifizieren. EYEMAXX erzielt bereits Bestandsmieten von 3,9 Mio. Euro. Die Anleihe ist zudem umfangreich besichert. Der Wert der Besicherungsobjekte übersteigt laut EYEMAXX zudem das Emissionsvolumen der Anleihe. Das Marktsentiment für Mittelstandsanleihen ist jedoch nach wie vor negativ einzuschätzen – insbesondere in Bezug auf Mehrfachemittenten, so dass eine Vollplatzierung und damit eine vollständige Umsetzung der Pläne nicht wahrscheinlich ist. Eine Refinanzierung der nicht besicherten EYEMAXX-Anleihen III und IV über den Kapitalmarkt dürfte zudem schwierig sein. Hierfür hat das Unternehmen allerdings noch bis 2019 bzw. 2020 Zeit. Insgesamt schätzen wir die Chancen und Risiken als ausgeglichen ein.

Christian Schiffmacher, [www.fixed-income.org](http://www.fixed-income.org)

**Tab. 1: EYEMAXX Real Estate – Geschäftsentwicklung**

	2014/15	2015/16e	2016/17e	2017/18e
Gesamtleistung	16,21	17,44	19,75	21,25
EBITDA	9,84	11,11	11,36	12,72
EBIT	9,61	10,91	11,16	12,53
Jahresüberschuss	4,03	5,00	6,73	8,93

Quelle: GBC Research, Angaben in Mio. Euro, Geschäftsjahresende: 31.10.2015

**Tab. 2: EYEMAXX – Bonitätskennziffern**

	2014/15	2015/16e	2016/17e	2017/18e
EBITDA-Zinsdeckung	1,76	1,48	1,88	2,32
EBIT-Zinsdeckung	1,72	1,45	1,85	2,28
Eigenkapitalquote	30,3%	33,5%	40,5%	46,6%
Net Debt/EBITDA	5,96	5,58	4,67	3,78

Quelle: GBC Research, Geschäftsjahresende: 31.10.2015

**Tab. 3: Eckdaten der EYEMAXX-Anleihe**

Emittent	EYEMAXX Real Estate AG
Zeichnungsfrist	09.03.–16.03.2016
Kupon	7,00%
ISIN	DE000A2AAKQ9
Emissionsvolumen	bis zu 30 Mio. Euro
Laufzeit	bis 17. März 2021 (5 Jahre)
Rating	BBB (Anleiherating)
Segment	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Bookrunner	Small & Mid Cap Investmentbank AG
Internet	<a href="http://www.eyemaxx.com">www.eyemaxx.com</a>