

EYEMAXX Real Estate AG: „Grundschuldbesicherte Anleihe mit hoch attraktivem Kupon“

Die EYEMAXX Real Estate AG hat für die Finanzierung neuer Projekte eine 5-jährige 7,5%-Unternehmensanleihe emittiert. Die Anleihe weist umfangreiche Sicherungsrechte auf und ist in Verbindung mit der guten Kuponausstattung als überdurchschnittlich attraktiv einzustufen.

Die EYEMAXX Real Estate AG (Eyemaxx) ist ein Unternehmen, dessen Geschäftsschwerpunkt auf der Entwicklung, der Errichtung, dem Betrieb sowie dem Verkauf von Fachmarktzentren und Budgethotels liegt. Der regionale Fokus der Eyemaxx liegt dabei auf den attraktiven und dynamischen Märkten Zentraleuropas (Deutschland, Österreich, Polen, Slowakei), Regionen also, die sowohl im Einzelhandels- als auch im Hotelbereich von einem deutlichen Aufholbedarf geprägt und gestärkt aus der letzten Wirtschaftskrise hervorgegangen sind.

Gemäß Unternehmensstrategie der seit ihrer Gründung profitabel operierenden Gesellschaft sollen in erster Linie kleinere bis mittlere Städte (20.000 - 100.000 Einwohner) adressiert werden.

Die im Jahr 1996 gegründete EYEMAXX kann als Immobiliengesellschaft insbesondere in den vergangenen Geschäftsjahren einen guten Track Record vorweisen. So wurden in den Geschäftsjahren 2006 bis 2010 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von etwa 200 Millionen Euro gebaut, entwickelt und gewinnbringend veräußert. Gemäß aktueller Unternehmensmeldung wurden jüngst zwei Fachmarktzentren in der Slowakei mit einem Gesamtvolumen von 24 Millionen Euro erfolgreich fertig gestellt und veräußert.

Dieser Erfolg schlug sich auch in der operativen Entwicklung der Eyemaxx, welche über die letzten Jahre stets mit einem positiven Jahresergebnis einherging, nieder. So lag der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2010 bei 0,43 Millionen Euro.

Zukünftig dürfte die Gesellschaft zudem wieder steigende Ergebnisniveaus vorweisen. Denn laut Strategie der Eyemaxx sollen die Immobilienprojekte künftig verstärkt im Rahmen der Innenfinanzierung realisiert werden.

Innenfinanzierte Projekte weisen hauptsächlich aufgrund der Tatsache, dass der gesamte Gewinn aus diesen Projekten der Gesellschaft zugute kommt, höhere Ergebnismargen auf. Diese gehen jedoch auch mit einem erhöhten Finanzierungsbedarf einher und daher hat die Eyemaxx Mitte Juli 2011 eine 7,50 %-Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu 25,00 Millionen Euro emittiert. Rund 45 % der aus der 5-jährigen Anleihe eingenommenen Mittel sollen für die Finanzierung von neuen Projekten verwendet werden.

Es ist zudem erwähnenswert, dass die Gesellschaft bei Erreichen eines Platzierungsvolumens von 15 Millionen Euro eine vorzeitige Schließung erwägt.

Investoren der Unternehmensanleihen verfügen über erstrangige Grundpfandrechte (insbesondere Logistik-

und Büroimmobilien in Deutschland und Österreich). Die gesamte Sicherungssumme beläuft sich auf 26,05 Millionen Euro und liegt damit oberhalb des Emissionsvolumens.

Die Sicherungsimmobilien befinden sich in Gesellschaften, für die Herr Dr. Müller (Eyemaxx-Vorstand) als alleiniger Geschäftsführer und Inhaber fungiert. Damit haftet er teilweise mit seinem persönlichen Eigentum.

Durch die Platzierung der Anleihe dürfte die Gesellschaft einen höheren Anteil innenfinanzierter Projekte und damit deutliche Ergebnissprünge realisieren. Auf diesen Annahmen basierend, sind die erwarteten Bonitätskennzahlen als sehr solide zu bezeichnen.

Auf das Creditreform-Rating (BBB+) aufbauend sowie unter Berücksichtigung der umfangreichen Sicherungsrechte, haben wir 16,00 GBC-Risikopunkte errechnet. Dies entspricht einem sehr guten Anleiherating von „A+“ und ergibt in Kombination mit der attraktiven Effektivrendite von 7,85 % eine überdurchschnittlich hohe Attraktivität der Eyemaxx-Anleihe. ■

ISIN	DE000A1K0FA0	Anleihekurs	98,0 %
WKN	A1K0FA	Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	1.000 EUR	Börsennotierung	Entry Standard
Laufzeit	26.07.11-25.07.16	Emittentenrating	BBB+
Kupon (eff.)	7,5 % (7,85 %)	Anleiherating (GBC)	A+
Zahlungen	jährlich zum 26.07.	Gesamtattraktivität	(5 von 5 Falken)

Für Inhalte und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle auf diesen Seiten dargestellten Daten dienen nur der Information und stellen keine Empfehlung oder Beratung dar. Die abgebildeten Informationen ersetzen kein Beratungsgespräch. Wir empfehlen den direkten Kontakt zu einem entsprechenden Berater. Hinweis gemäß Finanzanalyseverordnung: Bei dem analysierten Unternehmen sind die folgenden möglichen Interessenskonflikte gemäß Katalog möglicher Interessenskonflikte gegeben: Nr. 5 Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte ist auf folgender Webseite zu finden: www.gbc-ag.de/index.php?publisher/articleview/frmContent/171/frmArticleID/98/