

EYEMAXX Real Estate AG ^(*4; 5; 6)

Finalisierung von Projekten in Österreich und Polen

Text: Cosmin Filker, Felix Gode

Die auf die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien (hauptsächlich Fachmarktzentren) spezialisierte EYEMAXX Real Estate AG hat ihre finanzielle Basis über die erfolgreiche Emission von drei Unternehmensanleihen in den Jahren 2011 bis 2013 um nahezu 40 Mio. Euro erweitern können.

Der überwiegende Teil der erlösten Anleihemittel wurde gemäß Mittelverwendung für die Projektfinanzierung verschiedener gewerblicher Immobilienprojekte, mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien, verwendet. Die umfangreiche Projektpipeline umfasst dabei Projekte mit einem Gesamtvolumen von deutlich über 100 Mio. Euro. Der regionale Fokus liegt einerseits auf bereits etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie andererseits auf Märkten, die von einer dynamischen Konjunktorentwicklung und einer verhältnismäßig geringen Verkaufsflächendichte geprägt sind (Polen, Tschechien, Serbien).

Neben der Projektentwicklung, welche in der Regel attraktive Entwicklerrenditen aufweist, hat die EYEMAXX Real Estate AG auch ein Bestandsimmobilienportfolio aufgebaut. Durch den bereits umgesetzten Er-

werb von Bestandsimmobilien können laufende Mieterträge generiert und somit eine Verstärkung der Umsatzentwicklung realisiert werden. Der aktuelle Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf 22,1 Mio. Euro.

Zudem konnte die Gesellschaft plangemäß die Abarbeitung der Projektpipeline vorantreiben. In den letzten Monaten konnten zwei Fachmarktzentren in Kittsee (Österreich) und Olawa (Polen) erfolgreich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 15,0 Mio. Euro fertiggestellt werden. Laut Unternehmen wurde von Investorenseite schon Kaufinteresse signalisiert.

Bereits mit der Meldung der Halbjahreszahlen hat die EYEMAXX Real Estate AG eine positive Ertrags- und Ergebnisentwicklung präsentiert. Insgesamt konnte das operative Ergebnis (EBIT) auf 2,78 Mio. Euro (VJ: 1,83 Mio. Euro) verbessert werden. Dies ist sowohl auf eine Zunahme der Mieterträge als auch auf eine stabile Entwicklung der Projektgesellschaften zurückzuführen. Der entsprechende EBIT-Zinsdeckungsgrad weist unseres Erachtens mit einer Größenordnung von 1,5 einen für Immobilienunternehmen soliden Wert auf.

Auch die Vermögenssituation ist als solide zu werten. Das Eigenkapital steigerte sich infolge einer erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung sowie durch das positive Periodenergebnis auf 19,60 Mio. Euro (GJ-Ende 2011/2012: 16,55 Mio. Euro). Die EK-Quote beträgt derzeit 28,7% (GJ-Ende 2011/2012: 32,1%). Das Fremdkapital wird von den drei Unternehmensanleihen in Höhe von 37,69 Mio. Euro dominiert.

Aufbauend auf den Halbjahreszahlen und unter Einbezug der im zweiten Halbjahr erfolgten Finalisierung der zwei Immobilienprojekte dürfte das laufende Geschäftsjahr von einem Umsatz- und Ergebnisanstieg geprägt sein. Auch die folgenden Geschäftsjahre sollten im Zuge des Abarbeitens der Projektpipeline von einem Anstieg der Gesamtleistung und der Ergebnismargen begleitet sein. Damit dürfte die EYEMAXX Real Estate AG gut in der Lage sein, den Zinsdienst der drei Unternehmensanleihen zu leisten. Ab dem kommenden Geschäftsjahr 2013/2014 rechnen wir mit einem Anstieg der Zinsdeckungsgrade auf etwa 3. Auch bei einem Ergebnisrückgang von über 60% wären somit die Zinszahlungen abgedeckt.



Alle drei Unternehmensanleihen weisen ein attraktives Chance-Risiko-Profil auf. Während die ersten beiden Unternehmensanleihen (Anleihe 2011/2016; Anleihe 2012 / 2017) mit erstrangigen Grundpfandrechten besichert sind, ist die dritte Unternehmensanleihe (Anleihe 2013/2019) mit einem inflationsindexierten Kupon ausgestattet. Alle drei Unternehmensanleihen sind darüber hinaus mit im Marktvergleich überdurchschnittlich hohen Kupons ausgestattet (Anleihe I: 7,500%; Anleihe II: 7,750%; Anleihe III: 7,875%).

	Anleihe I (2011/2016)	Anleihe II (2012/2017)	Anleihe III (2013/2019)
ISIN:	DE000A1K0FA0	DE000A1MLWH7	DE000A1TM2T3
Laufzeit bis:	25.07.2016	31.10.2017	25.03.2013
Kupon:	7,500%	7,750%	7,875%
Kurs:	105,50%	103,10%	99,50%
Rendite (effektiv):	5,391%	6,867%	7,990%
Segment:	Entry Standard (Frankfurt)	Entry Standard (Frankfurt)	Entry Standard (Frankfurt)
Volumen:	12,96 Mio. €	11,62 Mio. €	15,00 Mio. €
Emissionsrating:	BBB+	BBB+	BB+

Hinweis gemäß Finanzanalyseverordnung: Bei dem analysierten Unternehmen sind die folgenden möglichen Interessenkonflikte gemäß Katalog möglicher Interessenkonflikte gegeben: Nr. (4;5;6). Ein Katalog möglicher Interessenkonflikte ist auf folgender Webseite zu finden: www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm

Anzeige



Die HELMA-Anleihe

- Kupon: 5,875% p.a.
- Unternehmensrating: BBB
- Zeichnungsstart: 09.09.2013
- ISIN: DE000A1X3HZ2
- Entry Standard für Anleihen (FWB)



www.HELMA.de