

Planmäßige Rückführung der ersten EYEMAXX-Anleihe (2011/2016) ist erfolgt, Anleihe 2016/2021 aktuell sehr interessantes InvestmentUnternehmen: EYEMAXX Real Estate AG^{*4,5a,6a,10,11}

Analyst: Cosmin Filker

Kurs: 94,20 % (17.08.19; 9:00 Uhr; Frankfurt)

ISIN: DE000A2AAKQ9

Rating: 5 GBC-Falken (stark überdurchschnittlich attraktiv)

Fertigstellung/Veröffentlichung: 22.08.2016

*Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 4

Gutes Beispiel für erfolgreiche Refinanzierungsstrategie

Die EYEMAXX Real Estate AG hat mit der am 26.07.2016 erfolgten planmäßigen Rückführung der im Jahr 2011 emittierten 7,5%-Unternehmensanleihe für positiven Newsflow am Markt für mittelständische Unternehmensanleihen gesorgt. Das ausstehende Volumen der voll besicherten Anleihe belief sich zum Rückzahlungszeitpunkt auf 10,70 Mio. €. Die Rückzahlung wurde dabei vornehmlich durch die im März 2016 begebene ebenfalls voll besicherte 7,0 %-Unternehmensanleihe (WKN: A2AAKQ) abgedeckt. In unseren Augen ist dies ein gutes Beispiel einer erfolgreichen und durchdachten Refinanzierungsstrategie.

Investororientierte Ausstattung der 2016/2021-Anleihe

Ein wichtiger Aspekt dieser Strategie ist die investororientierte Ausstattung der jüngsten Unternehmensanleihe, mit einer umfangreichen Sicherungskomponente. Gemäß Wertpapierprospekt wird jeder Euro Emissionserlös mit einer Grundbuchsicherung von 116,4 % des Verkehrswertes der Sicherungsliegenschaften sowie zusätzlich einer notariellen Abtretung der Mieterlöse der besicherten erstrangigen Immobilien unterlegt. Neben dieser im Marktvergleich umfangreichen Sicherung der Anleihemittel bietet die EYEMAXX-Anleihe zudem einen hohen Kupon von jährlich 7,0 % bei halbjährlicher Auszahlung.

EYEMAXX überzeugt mit operativer Entwicklung

Zusätzlich dazu überzeugt die EYEMAXX Real Estate AG auch von operativer Seite. Die Gesellschaft, deren Fokus auf der Entwicklung von Wohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland und Österreich, sowie auf der Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren, Logistikkimmobilien, Taylormade Solutions) in Österreich, Deutschland und in der SEE/CEE-Region liegt, verzeichnete im ersten Halbjahr 2015/2016 sowohl auf Umsatz- als auch Ergebnisseite hohe Wachstumsraten. Bei der Gesamtleistung wurde mit 8,32 Mio. € (VJ: 5,74 Mio. €) ein neuer Rekordwert erreicht. Besonders stark entwickelten sich die Projektgesellschaften, die einen deutlichen Anstieg des Beteiligungsergebnisses bedeuten. Ausgehend von der erhöhten Ertragssituation verbesserte sich das EBIT auf 3,44 Mio. € (VJ: 2,67 Mio. €), was auf Basis eines ersten Halbjahres ebenfalls einem neuen Rekordwert gleichkommt. Hiervon ausgehend weist die EYEMAXX zum Halbjahr 2015/2016 einen für Immobilienunternehmen hohen EBIT-Zinsdeckungsgrad in Höhe von 1,7 (VJ: 1,5) auf.

Die Grundlage für diese Entwicklung ist die rege Transaktionstätigkeit der Gesellschaft. So wurden im laufenden Geschäftsjahr 2015/16 bereits zwei fertige Fachmarktprojekte in Polen (MY BOX Olawa und MY BOX Namslau) für insgesamt rund 7,0 Mio. € veräußert. Darüber hinaus war die EYEMAXX erneut in der Lage, bereits vor Projektfertigstellung, im Rahmen so genannter Forward Sales, zwei deutsche Projekte (Medizinzentrum „Thomasium“ in Leipzig; Pflegeheim und Wohnen Klein-Lengden) und das Fachmarktzentrum MY BOX Brandys bei Prag mit einem Projektvolumen von insgesamt 36 Mio. € zu veräußern.

Weiteres Gewinnwachstum mit Mannheimer Projekt in Sicht

Auch die künftige Entwicklung dürfte von weiterem Umsatz- und Ergebniswachstum geprägt sein. Die Basis ist die umfangreiche Projektpipeline, welche in den vergangenen Monaten nochmals deutlich ausgeweitet wurde. Mit der Unterfertigung des notariellen Kaufvertrags des Projektes „Postquadrat“ in Mannheim hat die EYEMAXX dabei das größte Projekt der Unternehmensgeschichte gesichert. Innerhalb eines 20.000 qm großen Areals sollen ab dem dritten Quartal 2016 Wohnimmobilien, Gewerbeeinheiten sowie zwei Hotels mit einem Projektvolumen von insgesamt 160 Mio. € entstehen. Bis zum Jahr 2019 soll dieses Projekt zusammen mit dem namhaften österreichischen Joint Venture Partner Johann Kowar (ehemaliger Gründer der conwert AG) mit einem Anteil von jeweils 50 %, unter der Federführung der EYEMAXX, umgesetzt werden. Weitere Projekte wie etwa ein Wohnprojekt in Wien mit einem Projektvolumen in Höhe von 27,0 Mio. € konnten ebenfalls gesichert werden, so dass die Projektpipeline auf deutlich über 390 Mio. € angewachsen ist.

Positive Entwicklung der Zinsdeckungsgrade erwartet

Wichtige Finanzierungsbausteine sind die Anleihenmittel, Bankkredite, Co-Investoren aber auch der zwischenzeitliche Abverkauf von fertiggestellten oder von im Bau befindlichen Projekten. Ausgehend hiervon dürfte die Gesamtleistung sukzessive auf über 20,0 Mio. € (2017/2018e) ansteigen, bei einer grundsätzlich hohen Rentabilität. Wir rechnen mit EBIT-Margenniveaus, welche oberhalb der 60%-Schwelle liegen und damit mit einem EBIT im zweistelligen Millionen-Bereich. Die nach der erfolgten Anleiherückzahlung nun niedrigeren Zinsaufwendungen sollten problemlos zu entrichten sein. Beim EBIT-Zinsdeckungsgrad gehen wir von einem Wert oberhalb von 2,5 (2017/2018e) aus.

Höchstnote 5 GBC-Falken

Wir stufen dabei insbesondere die zuletzt emittierte 7,0%-Unternehmensanleihe aufgrund des umfangreichen Sicherungskonzeptes sowie unter Einbezug des Creditreform-Anleiheratings von BBB (Investment-Grade) als „stark überdurchschnittlich attraktiv“ ein und vergeben die Höchstpunktzahl von 5 GBC-Falken.

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
WKN:	A1MLWH	A1TM2T	A12T37	A2AAKQ
Volumen	bis 15 Mio. €	bis 15 Mio. €	bis 30 Mio. €	bis 30 Mio. €
Laufzeit	11.04.12 - 31.10.17	26.03.13 - 25.03.19	30.09.14 - 30.03.20	17.03.16 - 17.03.21
Kupon	7,75% p.a.	7,875% p.a.	8,0% p.a.	7,0% p.a.
Zinszahlung	11.04	26.03	30.09	18.03 / 18.09
Rating	BBB-	-	-	BBB
GBC-Credit Research	-	-	-	5 GBC-Falken
Ausstehendes Volumen	11,62 Mio. €	10,99 Mio. €	19,01 Mio. €	20 Mio. €
Anleihekurs (17.08.16)	102,50%	92,00%	91,50%	94,20%
Effektivzins (17.08.16)	5,55%	11,61%	10,97%	8,71%

Quelle: EYEMAXX Real Estate AG

Hinweis gemäß Finanzanalyseverordnung: Bei dem analysierten Unternehmen sind die folgenden möglichen Interessenskonflikte gemäß Katalog möglicher Interessenkonflikte gegeben: Nr. (4,5a,6a,10,11). Ein Katalog möglicher Interessenskonflikte ist auf folgender Webseite zu finden: www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm

ANHANG

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere, des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder andere Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/ Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wert je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufen, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen, etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des §34b WpHG nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (4,5a,6a,10,11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3 % der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Auftraggebers.
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen, vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um mögliche Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese sofern vorhanden, offen zu legen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Susanne Klebl, Email: klebl@gbc-ag.de.

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), Finanzanalyst

Sonstige an dieser Studie beteiligte Person:

Manuel Hölzle, Dipl. Kaufmann, Vorstand

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC, bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail:
compliance@gbc-ag.de