

### KFM Deutsche Mittelstand AG

Im Company-Talk: Hans-Jürgen Friedrich, Vorstandsvorsitzender



## „Deutscher Mittelstandsanleihen Fonds zeichnet 4 Mio. Euro der neuen 5,50% Eyemaxx-Anleihe“

Datum: 17.09.2019

#### Anleihe 2019/2024:

**Öffentl. Angebot:** bis 19.09.2019  
**ISIN:** DE000A2YPEZ1  
**WKN:** A2YPEZ  
**Marktsegment:** Freiverkehr (Open Market) FWB  
**Emissionsvolumen:** bis 50 Mio. Euro  
**Zinskupon:** 5,5 %  
**Zinstermin:** jährlich  
**Listing geplant:** ab 24.09.2019  
**Laufzeit:** 24.09.2019 bis 23.09.2024  
**Rückzahlung:** 24.09.2024

#### Finanzkalender:

**16.12.2019** Rückzahlung Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019  
**28.02.2020** Geschäftsbericht 18/19  
**Juni 2020** ordentliche HV

#### mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555  
Ein Produkt der mainvestor GmbH  
Eschersheimer Landstraße 42-44  
60322 Frankfurt am Main  
[kontakt@mainvestor.de](mailto:kontakt@mainvestor.de)  
V.i.S.d.P. Axel Mühlhaus, Dr. Sönke Knop  
Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



mainvestor  
Company Talk

- „Eyemaxx hat im Scoring mit guten Kennzahlen und solidem Geschäftsmodell überzeugt“
- „Die neue 5,50 Prozent-Anleihe von Eyemaxx stufen die Analysten als ‚attraktiv‘ ein und vergeben 4 Sterne“
- „Mit der Mischung aus Projektentwicklung und Bestandhaltung erreicht das Unternehmen eine gesunde und breite Diversifizierung“
- „Als Unternehmen aus dem regulierten Markt ist Transparenz für Eyemaxx selbstverständlich“

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
September 2019

5,50%-Anleihe  
Eyemaxx Real Estate AG

Anleihe 19/24, WKN A2YPEZ



Attraktiv  
(4 von 5)

### *Hintergrund:*

*Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Dieser bietet für private und institutionelle Investoren eine breite Streuung des Investments. Die Auswahl der Wertpapiere basiert auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS wird von Morningstar mit 5 von 5 Sternen beurteilt und gehört laut GBC Research zu den „Hidden Champions Fonds“.*

*mainvestor Company Talk sprach mit dem Vorstandsvorsitzenden der KFM Deutsche Mittelstand AG, Hans-Jürgen Friedrich, über die neue Anleihe der Eyemaxx Real Estate AG (WKN: A2YPEZ), warum der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS eine Zeichnung der Emission in Millionenhöhen vorgenommen hat und womit Eyemaxx punkten konnte.*

**mainvestor: Herr Friedrich, der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS hat für mehrere Millionen Euro die aktuell in der Platzierung befindliche Eyemaxx Anleihe gezeichnet – warum?**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Der Bond wird von den Analysten als attraktiv bewertet. Und weil der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS stets auf der Suche nach solchen Investitionsmöglichkeiten ist, wurde ein Zeichnungsauftrag über 4 Millionen Euro für die neue 5,50 % Eyemaxx-Anleihe abgegeben.

**mainvestor: 4 Millionen Euro sind ein ziemlich großes Ticket...?**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Bezogen auf das Fondsvolumen von rund 172 Mio. Euro entspricht dies einer Investmentquote von rund 2,33 Prozent. Nimmt man das Emissionsvolumen als Bewertungsbasis, zeichnet der Fonds 8 Prozent der neuen 5,50 % Eyemaxx-Anleihe. Das mag man auch als Indiz dafür auffassen, dass das Asset Management von dem Eyemaxx-Bond überzeugt ist. Alle Anleihen, die für den Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS in Frage kommen, durchlaufen ein strenges und erprobtes Auswahlverfahren. Nur die Anleihen, die in puncto Bonität und Qualität die strengen Bewertungsregeln bestehen, können in den Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS aufgenommen werden. Jede Anleihe im aktuellen Kernportfolio hat in unserem KFM-Barometer mindestens 3 von 5 Sternen bekommen – Eyemaxx hat sogar 4 Sterne erhalten und wird als attraktiv eingeschätzt. Die positive Wertentwicklung des Fonds, der sich deutlich überdurchschnittlich entwickelt, bestätigt auch die Treffsicherheit des Auswahl- und Überwachungsverfahrens.

**mainvestor: Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS hat ja auch entsprechende Mittelzuflüsse zu verzeichnen...**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Im Fonds sind mittlerweile rund 172 Millionen Euro, Tendenz weiter deutlich steigend. Immer mehr institutionelle Investoren und natürlich auch ganz viele Privatanleger schenken dem Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS ihr Vertrauen. Wir werden offenkundig als

kompetenter und erfolgreicher Asset Manager bei der Auswahl von Mittelstandsanleihen wahrgenommen. Darauf sind wir stolz, das ist natürlich aber auch eine Verpflichtung.

**mainvestor: Was waren die entscheidenden Gründe für das gute Abschneiden von Eyemaxx beim KFM Scoring und das Investment des Fonds?**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Kurz gesagt: Ein solides Geschäftsmodell in Verbindung mit guten Finanzkennzahlen, die perspektivisch noch besser werden dürften und dies alles in Verbindung mit dem attraktiven Zinssatz von 5,50 Prozent.

**mainvestor: Und wie lautet die Langversion der Geschichte?**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Okay, dann der Reihe nach. Solides Geschäftsmodell: Eyemaxx verfügt über nunmehr 23 Jahre Erfahrung. Mit dem positiven Track Record hat die Eyemaxx Real Estate AG als börsennotierte Immobiliengesellschaft im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobilienunternehmen eine solide Stellung am Kapitalmarkt. Dabei ist das Unternehmen als Projektentwickler erfolgreich, wächst und erwirtschaftet attraktive Renditen. Der gesunde Mix aus Wohnimmobilien, Hotels, Büros und Serviced Apartments ist kaufmännisch gut entwickelt. Gleichzeitig stellt sich Eyemaxx aber auch so auf, dass Schwankungen im Immobilienmarkt abgedeckt werden können, indem neben der Projektentwicklung ein eigenes Bestandsportfolio aus Immobilien aufgebaut wird. Damit werden stetige Cashflows aus Mieteinnahmen generiert. Insgesamt hat Eyemaxx damit ein breit diversifiziertes Geschäftsmodell. Gut gefällt uns auch, dass Eyemaxx sein Immobilienportfolio vor allem ausbauen will, indem fertig entwickelte Projekte in den Bestand übernommen werden. Man muss sich also nicht an der preistreibenden Jagd nach fertigen Immobilien beteiligen. Bei einer Pipeline von 855 Millionen Euro ist dabei nicht zu befürchten, dass Eyemaxx die Projekte ausgeben.

**mainvestor: Geschäftsmodell ist damit abgehakt, kommen wir zu den Finanzkennzahlen.**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Der Gewinn von Eyemaxx steigt. Das EBIT, also das Ergebnis vor Steuern und Zinsen, lag im 1. Halbjahr dieses Geschäftsjahrs bei 6,5 Millionen Euro und damit sogar noch etwas über dem schon sehr auskömmlichen Wert der Vorjahresperiode. Das Eigenkapital steigt und die Eigenkapitalquote lag zum Halbjahresende bei 28,3 Prozent. Im Bewertungsverfahren ist der Eigenkapitalpuffer eines Unternehmens wichtig und Eyemaxx liegt auch hier im grünen Bereich. Zudem dürften sich die Zahlen künftig noch weiter verbessern, wenn Eyemaxx die Gewinne aus der Projektpipeline mit Fertigstellung realisiert und zusätzlich immer mehr Mieteinnahmen erwirtschaftet. Und der Umstand, dass Eyemaxx mit der neuen Anleihe andere zum Teil deutlich höher verzinsten Verbindlichkeiten refinanziert, wird natürlich zusätzlich dazu beitragen, dass unter dem Strich mehr Gewinn hängen bleibt.

**mainvestor: Der jährliche Kupon von 5,5 Prozent...**

**Hans-Jürgen Friedrich:** ...ist bei der von mir skizzierten Kombination aus solidem Geschäftsmodell und soliden Zahlen attraktiv. Wir rutschen schließlich insgesamt immer stärker in ein Null- oder gar Negativzinsumfeld hinein. Und auf eine Zinswende brauchen wir nach den jüngsten Aktionen der Notenbanken sicher erst einmal nicht zu hoffen.

**mainvestor: Eine Frage zum Schluss. Mit dem KFM-Barometer bewerten und überwachen Sie Anleihen auf Basis von Emittentendaten. Wie stellen Sie den fortlaufenden Informationsfluss dabei sicher?**

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wir pflegen einen engen Kontakt zu den Unternehmen, deren Anleihen im Portfolio des Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS sind. Dazu zählen Meetings mit dem Management aber natürlich auch die Auswertung aller vorhandenen Daten. Hohe Transparenz eines Unternehmens ist für uns wichtig. Eyemaxx ist im regulierten Markt börsennotiert. Da ist ein Reporting zum Halbjahr ohne Ausweichmöglichkeiten absolut obligatorisch. Beruhigend für die Investoren, zumal die Halbjahresfinanzberichte von Eyemaxx sehr detailliert und transparent sind. Das gefällt uns, aber es ersetzt natürlich nicht unsere eigenen Bemühungen, mit denen wir uns fortlaufend ein Bild machen. Dennoch, die Börsennotiz von Eyemaxx im regulierten Markt und die damit verbundenen Pflichten würde ich auf der Habenseite bei der Anleihe und dem Unternehmen sehen.

**mainvestor: Herr Friedrich, vielen Dank für das Gespräch.**

*Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder.*