Creditreform
Rating Agentur

Creditreform Rating Summary

Informationstableau

Emittent:	EYEMAXX Real Estate AG	Emissionsrating:	**BBB**
Emission:	**7,50% Inhaber-Teilschuldverschreibungen** **WKN: A1K0FA** **ISIN: DE000A1K0FA0**	Erstellt am:	21.06.2013
Creditreform ID:	8010160004	Gültig bis:	20.06.2014
Emittent:	EYEMAXX Real Estate AG (vormals Amictus AG) Auhofstr. 25 D-63741 Aschaffenburg		
Branche:	Immobilien		

Hinweis:

Diese Creditreform Rating Summary basiert auf dem Bericht über das Rating der Emission / Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit der WKN: A1K0FA / ISIN: DE000A1K0FA0 der Emittentin EYEMAXX Real Estate AG. Im Zweifelsfall sind die Ausführungen im Bericht über das Emissionsrating heranzuziehen. Das Rating unterliegt keinen Einschränkungen.

Summary

Unter Berücksichtigung von Emissionskosten in Höhe von rd. 1 Mio. EUR prospektiert die Emittentin bei vollständiger Platzierung der Emission einen Netto-Mittelzufluss in Höhe von 24,0 EUR aus den hier analysierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Zum Analysezeitpunkt beträgt das platzierte Anleihevolumen 12.960 TEUR. Bezogen auf das prospektierte Emissionsvolumen von bis zu 25,0 Mio. EUR sind dies 51,84%. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind mit treuhänderisch verwalteten Pfandrechten besichert. Auf den prospektierten deutschen Immobilien bestehen ausschließlich **erstrangige Grundschulden**, auf den österreichischen Immobilien bestehen prospektgemäß **erst- und nachrangige Hypotheken. Faktisch wurden zum Analysezeitpunkt jedoch ausschließlich erstrangige Grundschulden/ Hypotheken bestellt**. Zudem sind **Mieteinnahmen** aus den als Sicherheit dienenden Immobilien/Liegenschaften an die Emittentin in Höhe von bis zu 800 TEUR p.a. bei Vollplatzierung abgetreten.

Der Erlös aus der Anleihe ist zum Teil für die Ablösung von Verbindlichkeiten, zum Teil entsprechend des Geschäftszwecks für die Projektierung von Fachmarktzentren sowie Budgethotels angedacht. Hinsichtlich der Verwendung der Mittel bestehen auf Basis der Anleihebedingungen Restriktionen für die Ablösung von Verbindlichkeiten. Eine externe Mittelverwendungs-/Investmentkontrolle im engeren Sinne ist nicht implementiert. Dies halten wir auf Grund der uns vermittelten Umsichtigkeit des Managements sowie der Unternehmens- und jeweiligen Projektgröße in Kombinationen mit den Verpflichtungen des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG für vertretbar. Basierend auf den zur Verfügung gestellten Auswertungen wurden mit den generierten Anleihemitteln in Höhe von 12.960 TEUR zunächst Lastenfreistellungen auf den als Sicherheit dienenden Immobilien/Liegenschaften bewirkt. Basierend auf den uns zur Verfügung gestellten Auswertungen wurde demnach der insgesamt erzielte Emissionserlös (12.960 TEUR) in Höhe von ca. 5,1 Mio. EUR zur Ablösung von Bankverbindlichkeiten für die als Besicherung dienenden Immobilien verwandt. Die darüber hinaus verbliebenen Mittel wurden für die aktuellen Projekte verwandt bzw. verplant.

Die Emittentin plant, die Mittel aus der Anleihe maßgeblich für die Entwicklung von definierten Projekten im Bereich „Fachmarktzentren“ und „sonstige Geschäftsbereiche“ zu verwenden. Prospektgemäß besteht eine angemessene Projektpipeline für die Jahre 2012-2013. Nach Managementangaben waren hieraus konkrete Investments für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 terminiert. Die Gesellschaft entscheidet im wirtschaftlichen und finanziellen Ermessen über konkrete Investments. Offensichtlich sind die Investments zum Lauf-

zeitbeginn der analysierten Anleihe (2012-2013) konkretisiert, über die gesamte Laufzeit der Anleihe ist das Investmentportfolio auskunftsgemäß bereits teilweise gesichert. Konkrete Investments für den Zeitraum von 2014-2016 sind auf Basis des Wertpapierprospekts nicht terminiert. Frei werdende Mittel aus Projektrealisierungen bedürfen zudem der Wiederanlage bis zur Fälligkeit der Anleihe. Vor diesem Hintergrund ist bis zum Laufzeitende der Anleihe mindestens teilweise ein Blind-Pool-Charakter festzustellen.

Zu Gunsten der hier analysierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen bestehen prospektgemäß insbesondere Sicherheiten an Immobilien und Grundstücken. Die Verkehrswerte der als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienenden Liegenschaften betragen auf Basis der prospektierten Verkehrswertgutachten summiert 34.945 TEUR. Faktisch wurde die Anleihe lediglich zu ca. 51,84% bzw. in Höhe von 12.960 TEUR platziert. Eine entsprechend quotale Bestellung von Sicherheiten wurde durchgeführt. Als Sicherheit dient daher auch nur ein Teil der prospektierten Sicherheiten. Die Summe der Verkehrswerte der als Sicherheit dienenden Immobilien/Liegenschaften beträgt auf Basis teils aktualisierter Gutachten rd. 12.277 TEUR. Ersatzsicherheiten wurden bislang nicht bestellt. Die treuhänderisch verwalteten **Sicherheiten** zu Gunsten der Gläubiger der hier analysierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen setzen sich aus **erstrangigen Grundpfandrechten** bzw. Grundschulden/Höchstbetragshypotheken in Höhe von **summiert 12.743 TEUR** nebst 7,5% Jahreszinsen, die auf die deutschen Liegenschaften entfallen, zusammen.

Aus den als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienenden Immobilien werden gemäß § 9 Abs. 2 der Anleihebedingungen **Mieteinnahmen in Höhe von bis zu 800 TEUR p.a. bei Vollplatzierung an die Emittentin abgetreten.** Diese Mittel dürfen demnach nur für die Bedienung von Ansprüchen aus dieser Anleihe verwandt werden. Die Mieteinnahmen werden nicht treuhänderisch verwaltet. Da die Anleihe lediglich zu 51,84% platziert wurde, ist faktisch eine quotale Bemessung abzutretender Mieten nach unserer Meinung legitim. Die quotale Mietabtretung beträgt demnach 414,72 TEUR p.a. (800 TEUR x 51,84%).

Als weitere Sicherheit hat sich die Emittentin verpflichtet, während der Laufzeit der Anleihe keine Gewinnausschüttungen vornehmen, durch die das Konzerneigenkapital gemäß IFRS Rechnungslegungsstandards unter das Niveau von 14 Mio. EUR sinken würde.

Insgesamt kann das als Sicherheit dienende Immobilienportfolio nach unserer Meinung als ausgewogen angesehen werden. Dies insbesondere hinsichtlich der Standorte, die sich über Deutschland und Österreich verteilen sowie hinsichtlich der gewerblich und wohnwirtschaftlich orientierten Nutzungskonzepte. Die Qualität der Immobilien reicht von der nutzungsadäquaten Stahlbauweise für Logistikimmobilien über typische Wohn- und Gewerbeausstattungen bis zu exklusiven Eigentumswohnungen auf einem Schlossgelände. Ähnliche Aussagen können unseres Erachtens auch über die Lagequalitäten der hier analysierten Sicherungsobjekte getroffen werden. Die Mietvertragsstruktur des relevanten Sicherheitsportfolios ist unseres Erachtens derzeit weitestgehend angemessen, jedoch müssen über die Laufzeit der Anleihe mindestens teilweise Anschlussvermietungen sichergestellt werden. Auch sind die geplanten Fertigstellungsmaßnahmen und Vermietungen in Leopoldsdorf zeitnah umzusetzen, um so insgesamt die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios entsprechend der Verkehrswertgutachten über die Anleihelaufzeit zu bestätigen. Über die standardmäßig berücksichtigten Aufwendungen für Instandhaltungen hinaus sind keine nennenswerten Instandhaltungen für die derzeitigen Sicherungsgegenstände geplant.

Basierend auf den obigen Ausführungen kann ein konkreter Verwertungserlös für die als Sicherheit dienenden Objekte nicht ermittelt werden und bedarf im Worst Case entsprechender Korrekturen. Überschlägig gehen wir hinsichtlich des prospektgemäß aktuell als Sicherheit dienenden Immobilienportfolios in gestressten Szenarien von einer Verwertungsquote in Höhe von durchschnittlich 82,5-87,5% über die Laufzeit der Anleihe aus. Der Verwertungserlös genügt in diesem Fall bei isolierter Betrachtung nicht zur Erfüllung der Verpflichtungen aus der hier analysierten Anleihe. Unter Berücksichtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des EYEMAXX-Konzerns berechnen wir zusätzliche (jedoch gegenüber dem Vorjahr geringere) Verwertungserlöse für die Anleihegläubiger und gehen somit -unter Berücksichtigung der quotalen Mietabtretungen in Höhe von rd. 414,72 TEUR p.a. bzw. derer faktischen Deckung sowie der installierten Ausschüttungssperre- insgesamt von der Fähigkeit zur Erfüllung der Verpflichtungen aus der hier analysierten Anleihe aus.

Fazit

Die BaFin-Billigung für die hier analysierten Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgte am 8.7.2011. Basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden nominal 12.960 Anleihestücke emittiert. Zum Analysezeitpunkt beträgt das platzierte Anleihevolumen mithin 12.960 TEUR. Bezogen auf das prospektierte Emissionsvolumen von bis zu 25,0 Mio. EUR sind dies 51,84%.

Die Mittel aus der Anleihe sind für prospektierte Projekte vorgesehen. Die Projektpipeline für die Jahre 2012 und 2013 ist prospektiert. Nach Fertigstellung dieser Projekte bedürfen frei werdende Mittel über die Laufzeit der Anleihe der Wiederanlage. Konkrete Investments für den Zeitraum von 2014-2016 sind auf Basis des Wertpapierprospekts nicht terminiert. Insgesamt hat die Anleihe somit mindestens (Teil)-Blind-Pool-Charakter. Für einzelne Investments sind Kriterien -wie z.B. die Fokussierung auf Fachmarktzentren in Zentral- und Westeuropa- mit klaren ökonomischen Zielgrößen festgelegt und bedürfen der Budgetfreigabe auf Basis interner Richtlinien. Insbesondere die Verbesserung der Besicherungsposition der Anleihegläubiger über die Qualität der Anlageobjekte, den Projekt-Fertigstellungsgrad als auch der prognostizierte Erfolg aus den Immobilientransaktionen können künftig die Einschätzung des Ratings ändern. Auch die anleihespezifische Restlaufzeit in Kombination mit Finanzierungsalternativen hat Einfluss auf das Rating.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind insbesondere gekennzeichnet durch ein grundpfandrechtliches Besicherungskonstrukt. Ausschließlich den Anleihegläubigern stehen bei Insolvenz der Emittentin aktuell ausschließlich erstrangige Grundpfandrechte an Immobilien in Deutschland und Österreich zur Verwertung zu. Ein externer Treuhänder nimmt im Außenverhältnis für die Anleihegläubiger die Rechte aus den Sicherheiten wahr. Insofern als Sicherheit dienende Immobilien/Liegenschaften veräußert werden, sind vergleichbare Sicherheiten zu stellen. Die Überprüfung obliegt dem Treuhänder. Zudem bestehen für die Emittentin Ausschüttungsbeschränkungen. Die Vermögens- Finanz- und Ertragsplanungen sind positiv und zeigen die Fähigkeit zur geplanten Rückführung der geplanten Anleihe aus dem operativen Cashflow. Als Sicherheit dienen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Vergleich zu wohnwirtschaftlichen Immobilien ist das konjunkturelle Risiko von Gewerbeimmobilien erhöht. Dies hat wiederum Einfluss auf die Werthaltigkeit der als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienenden Immobilien/Liegenschaften. Rein technisch ist unseres Erachtens ein geeignetes Sicherungskonstrukt zu Gunsten der Anleihegläubiger etabliert. Wir weisen explizit darauf hin, dass sich die Sicherheiten und Werthaltigkeiten über die Laufzeit der Anleihe und somit auch das Rating über die Laufzeit der Anleihe ändern können.

Die Erkenntnisse im Rahmen der Analyse der Emission zeigen, dass die Gläubigeransprüche, unter Beachtung der Risikogrößen, nach dem heutigen Kenntnisstand aller Voraussicht nach bedient werden können. Insgesamt beurteilen wir die Emission mit der WKN: A1K0FA / ISIN: DE000A1K0FA0 mit einem Rating von ***BBB.*** Die Emission weist ***somit eine stark befriedigende Güte*** auf.

Disclaimer

Maßgeblich für die Durchführung eines Ratings ist der auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlichte „Verhaltenskodex der Creditreform Rating AG“. Die Creditreform Rating AG erarbeitet danach systematisch und mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Meinung über die Zukunftsfähigkeit, die Risiken und die Chancen des beurteilten Unternehmens / der beurteilten Emission zum Stichtag, an dem das Rating erteilt wird.

Künftige Ereignisse sind ungewiss, ihre Vorhersage beruht notwendigerweise auf Einschätzungen. Das Rating ist somit keine Tatsachenbehauptung, sondern eine Meinungsäußerung. Die Creditreform Rating AG haftet daher nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Diese Ratings sind auch keine Empfehlungen für Investoren, Käufer oder Verkäufer. Sie sollen von Marktteilnehmern (Unternehmen, Banken, Investoren etc.) nur als ein Faktor im Rahmen von Unternehmens- oder Anlageentscheidungen betrachtet werden. Sie können Eigenuntersuchungen und Bewertungen nicht ersetzen.

Wir unterstellen, dass die uns vom Mandanten zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen vollständig sind sowie deren Inhalt korrekt ist und dass vorgelegte Kopien unverändert und vollständig den Inhalt der Originale wiedergeben. Die Creditreform Rating AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verarbeiteten Informationen.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbsmäßige Verwertung, ohne eine schriftliche Zustimmung der Creditreform Rating AG, ist unzulässig. Um die Gesamtaussage des Inhaltes nicht zu verfälschen, darf grundsätzlich nur der vollständige Bericht veröffentlicht werden. Auszüge dürfen nur mit Zustimmung der Creditreform Rating AG verwendet werden. Eine Veröffentlichung des Ratings ohne Kenntnis der Creditreform Rating AG ist nicht zulässig. Ausschließlich Ratings, die auf der Internetseite der Creditreform Rating AG veröffentlicht sind, sind als aktuell anzusehen.

Creditreform Rating AG

Kontakte

Creditreform Rating AG
Hellersbergstraße 11
D - 41460 Neuss

Telefon +49 (0) 2131 / 109-626
Telefax +49 (0) 2131 / 109-627
E-Mail info@creditreform-rating.de
Internet www.creditreform-rating.de

Vorstand:
Dr. Michael Munsch
Aufsichtsratvorsitzender:
Prof. Dr. Helmut Rödl
HRB 10522, Amtsgericht Neuss

EYEMAXX Real Estate AG
Auhofstr. 25
D - 63741 Aschaffenburg

Telefon +49 (0) 6021 / 386 69 - 10
Telefax +49 (0) 6021 / 386 69 - 15
E-Mail office@eyemaxx.com
Internet www.eyemaxx.com

Vorstand:
Dr. Michael Müller
Aufsichtsratvorsitzender:
Dr. Martin Piribauer
HRB 11755, Amtsgericht Aschaffenburg