



KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – der „SeniVita Sozial gGmbH-Genussschein“

Genussschein der SeniVita Sozial gGmbH wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Februar 2016

Genussschein
SeniVita Sozial gGmbH
Unbegrenzte Laufzeit, WKN A1XFUZ

Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)

Düsseldorf, 1. Februar 2016 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zum Genussschein der SeniVita Sozial gGmbH (WKN A1XFUZ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, den Genussschein als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) einzustufen.

Die SeniVita Sozial gemeinnützige GmbH ist einer der größten privaten Betreiber von Einrichtungen zur Alten- und Behindertenhilfe sowie zur Intensivbetreuung von schwerstpflegebedürftigen Kindern und Jugendlichen in Bayern. Sie betreut mit über 900 Mitarbeitern mehr als 900 Bewohner in 14 Pflege- und Betreuungseinrichtungen, zwei weitere Einrichtungen werden von Partnern als SeniVita-Häuser betrieben.

Wesentliches Alleinstellungsmerkmal der SeniVita ist der Betrieb der Altenpflege-Einrichtungen nach dem von SeniVita entwickelten

Betreuungskonzept „Altenpflege 5.0“. Bei dem Modell „Altenpflege 5.0“ handelt es sich um eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in der eigenen Wohnung und Tagespflege unter einem Dach. Dieses bereits seit 2008 erprobte und immer weiter entwickelte Modell bietet gegenüber der stationären Pflege höheren Wohnkomfort, mehr Privatheit, individuelle Versorgung und sehr gute Betreuungsqualität insbesondere bei Demenz oder Intensivpflege, mehr Selbstbestimmung durch Wahlmöglichkeiten und auch ein preiswerteres Angebot für Pflegebedürftige.

Um das weitere Wachstum der SeniVita-Gruppe zu forcieren, wurde im Jahr 2015 das Tochterunternehmen SeniVita Social Estate AG etabliert. Das Unternehmen ist ein Joint Venture zwischen der SeniVita-Gruppe (50%-Beteiligung) und der Ed. Züblin AG und für die Projektierung, den Bau und die Vermietung von Pflegeeinrichtungen sowie für das Franchiseprogramm im Rahmen des von SeniVita entwickelten Konzeptes „Altenpflege 5.0“ verantwortlich.

Aktuelle betriebswirtschaftliche Entwicklung

Das erste Halbjahr 2015 wurde mit einem leichten Wachstum der Gesamterträge, im Wesentlichen aus Pflegeleistungen, von 14,6 Mio. Euro auf 15,5 Mio. Euro abgeschlossen. SeniVita profitiert hierbei bereits vom Inkrafttreten des Pflegestärkungsgesetzes I zum 01.01.2015. Das Gesetz führt zu einer deutlichen Verbesserung der finanziellen Unterstützung der Pflege für die Betroffenen, aber auch zu insgesamt steigenden Erträgen pro Pflegefall für die SeniVita. Aufgrund einmaliger Kosten bei der Umstellung der Pflegeheime auf das Konzept „Altenpflege 5.0“ ist die Ergebnisentwicklung belastet. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern verbessert sich daher lediglich von -0,2 Mio. Euro auf 0,1 Mio. Euro. Aufgrund gestiegener Zinsaufwendungen wird im ersten Halbjahr 2015 ein Verlust von 1,9 Mio. Euro ausgewiesen.

Aufgrund zunehmender positiver Effekte aus der Umstellung von Pflegeeinrichtungen auf das Konzept „Altenpflege 5.0“ und dem Inkrafttreten des Pflegestärkungsgesetzes II zum 01.01.2016 ist kurz- bis mittelfristig von deutlich steigenden Erlösen und Ergebnissen auszugehen.

Zum 30.06.2015 weist die SeniVita Sozial gGmbH eine Eigenkapitalquote von 55,1% inklusive Genussschein- und Genussrechtskapital aus. Aufgrund der gewinnabhängigen Verzinsung werden das Genussschein- und das Genussrechtskapital im Eigenkapital bilanziert.

Genussschein der SeniVita Sozial gGmbH mit unendlicher Laufzeit

Der im Mai 2014 emittierte Genussschein der SeniVita Sozial gGmbH bietet neben einer gewinnabhängigen Grundverzinsung in Höhe von 7% p.a. eine variable gewinnabhängige Vergütung in Höhe von 1% p.a. des Nennbetrags. Für die Auszahlung beider Vergütungen ist der Jahresüberschuss des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres maßgeblich. Die Grundverzinsung wird gewährt, wenn der entstehende Zinsaufwand nicht zu einem Jahresfehlbetrag führt. Die variable Vergütung wird gewährt, sofern durch den zusätzlichen Zinsaufwand aus der variablen Vergütung weiterhin ein Jahresüberschuss verbleibt.

Die Laufzeit des Genussscheins ist grundsätzlich unbegrenzt. Erstmals kann der Genussschein zum 26. Mai 2019 gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für die Genussscheininhaber beträgt 24 Monate, für die Emittentin 48 Monate zum Ablauf des 26. Mai eines jeden Jahres.

Im Rahmen der Genussschein-Emission hat die SeniVita Sozial gGmbH insgesamt 25 Mio. Euro eingeworben. Der Nettoemissionserlös wird für den Ausbau von Pflegeeinrichtungen nach dem neuen Konzept Altenpflege 5.0 verwendet. Am 27. Mai 2015 erfolgte die erstmalige Auszahlung der gewinnabhängigen Grundverzinsung sowie der variablen Vergütung von insgesamt 8%. Aufgrund der Abhängigkeit der Verzinsung von der Gewinnentwicklung ist der Genussschein eigenkapitalähnlich und im Vergleich zu Anleihen mit höheren Risiken verbunden. Das Unternehmen kann die Genussschein-Mittel im Eigenkapital ausweisen und hierdurch die Finanzierungsstruktur optimieren.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Aufgrund der deutlich positiven Erlös- und Ergebniserwartungen und der für eigenkapitalähnliche Kapitalmarktinstrumente durchschnittlichen und gewinnabhängigen Gesamtverzinsung von 8% p.a. bewerten wir den Genussschein der SeniVita Sozial gGmbH als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen).

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Manager dieses Fonds ist die WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A. Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung im Mittelstandsanleihen-Markt. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2015 als Finalist für das KFM-Auswahlverfahren und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet.





KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

Hinweise zur Beachtung

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Informationen stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen Fonds. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg) sowie bei Zahl- und Informationsstellen (M.M.Warburg Bank & CO Luxembourg S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg, M.M.Warburg & CO KGaA, Ferdinandstraße 75 in D-20095 Hamburg oder Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21 in A-1010 Wien) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die KFM Deutsche Mittelstand AG und die Verwaltungsgesellschaft keine Haftung.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Email: info@kfmag.de

Tel.: +49 211 21073741

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de

www.kfmag.de