



KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg


Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „7,50%-DEMIRE-Anleihe“

7,50%-DEMIRE-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Februar 2016

**7,50%-Anleihe
DEMIRE AG**
Anleihe 14/19, WKN A12T13



★★★★☆

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

Düsseldorf, 08. Februar 2016 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 7,50%-Anleihe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit Laufzeit bis 2019 (WKN A12T13) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG baut im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie seit Anfang 2014 ein Portfolio mit Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten in Deutschland auf. Ziel ist, sich zu einem der führenden Bestandhalter für Gewerbeimmobilien in Deutschland zu entwickeln. DEMIRE fokussiert sich auf die drei Asset-Klassen Büro, Logistik und Einzelhandel. Das Unternehmen konzentriert sich auf A-Lagen in mittelgroßen Städten und aufstrebende Randlagen in den deutschen Ballungszentren. Die bisherige Akquisitionsstrategie bestand weitestgehend darin, die Verkäufer der Immobilien für ein

Investment in die DEMIRE im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zu gewinnen. So konnte – neben dem im Rahmen der Transaktion übernommenen bzw. eingegangenen Verbindlichkeiten – der Eigenkapitalanteil aus Sicht der DEMIRE liquiditätsschonend geleistet werden.

Größere Akquisitionen waren u.a. der Kauf eines Gewerbeimmobilienportfolios bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m² Vermietungsfläche im September 2014 oder die Übernahme des sogenannten T6-Portfolios mit sechs Bürogebäuden, die von der Deutschen Telekom AG gemietet werden, im Oktober 2015. Insgesamt weist DEMIRE im Quartalsbericht zum 30.09.2015 einen Immobilienbestand bestehend aus rund 175 Objekten mit einer Vermietungsfläche von 805.000 m² aus. Von besonderer Bedeutung ist der Abschluss der Übernahme der Fair Value REIT AG im Dezember 2015. Die Übernahme erhöht den Immobilienbestand der DEMIRE von über 0,6 Mrd. Euro auf rund 1,0 Mrd. Euro. DEMIRE konnte im Rahmen eines Aktientausches etwa 77,7% des Grundkapitals der Fair Value REIT AG übernehmen.

Aktuelle betriebswirtschaftliche Entwicklung

In den ersten neun Monaten 2015 konnte DEMIRE die Erlöse aus Vermietung deutlich auf 28,1 Mio. Euro (Vj. 1,5 Mio. Euro) steigern. Hintergrund ist im Wesentlichen der deutlich gestiegene Immobilienbestand. Aufgrund des anhaltenden Wachstumstrends ist von einer weiteren Zunahme der Vermietungserlöse auszugehen. Während im Vorjahreszeitraum ein negatives EBIT erwirtschaftet wurde, konnte per September 2015 ein positives EBIT von 26,5 Mio. Euro erzielt werden. Hierin sind positive, aber nicht liquiditätswirksame Ergebniseffekte aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von 16,4 Mio. Euro enthalten. Der Netto-Zinsaufwand betrug in den ersten neun Monaten 2015 etwa 20,6 Mio. Euro.

Per 30.09.2015 weist DEMIRE eine Eigenkapitalquote von 24% aus. Das bilanzielle Eigenkapital enthält neben den Eigenkapitalanteilen aus Wandel- und Pflichtwandelanleihen auch Ergebniseffekte aus Fair Value-Anpassungen in erheblichem Umfang. Da das Eigenkapital aktuell im Wesentlichen aus nicht liquiditätswirksamen Fair Value-Anpassungen resultiert, ist die Bonität der DEMIRE insgesamt als unterdurchschnittlich einzuschätzen. Weiterhin zeigt die Kapitalflussrechnung, dass die Zinszahlungen bisher nicht vollständig durch den operativen Cashflow gedeckt sind.

Konsolidierung der Fair Value REIT AG führt zu deutlich verbesserten Verschuldungskennzahlen

Die Fair Value REIT AG ist durch weitgehend stabile und positive operative Cashflows (nach Zinszahlung) gekennzeichnet. Hintergrund ist – neben den für REITs geltenden, hohen gesetzlichen Anforderungen an die Eigenkapitalquote und an andere Kennzahlen – auch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung der Fair Value REIT AG in Höhe von nahezu 35 Mio. Euro im Mai 2015. Durch die erfolgreich abgeschlossene Übernahme der Fair Value REIT AG durch DEMIRE wird das übernommene Unternehmen bereits per 31.12.2015 konsolidiert werden. Die Konsolidierung wird die Verschuldungskennzahlen wie z.B. die Eigenkapitalquote des kombinierten Unternehmens deutlich verbessern. Durch die Übernahme eröffnen sich Synergieeffekte (etwa 2 Mio. Euro laut Zulassungsprospekt der DEMIRE-Aktien vom Dezember 2015) sowie Potenziale zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur.

7,50%-DEMIRE-Anleihe mit Laufzeit bis 2019

Die im September 2014 emittierte Mittelstandsanleihe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist mit einem Zinskupon von 7,50% (Zinstermin halbjährlich am 16.03. und 16.09.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 16.09.2019. Im Rahmen der Anleiheemission wurden zunächst 50 Mio. Euro eingesammelt; die Anleihe wurde im März 2015 um weitere 50 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro aufgestockt. Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für die Emittentin ist in den Anleihebedingungen ab dem 16.09.2017 zu 104% und ab 16.09.2018 zu 102% des Nennbetrages vorgesehen. Die Kündigungserklärung muss mindestens zwei Monate vor dem geplanten Kündigungstermin erfolgen.

Die Mittel aus der Anleiheemission wurden im Wesentlichen dafür verwendet, um im September 2014 ein großes Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m² Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben. Die Nettoerlöse aus der Aufstockung dienen zur Finanzierung von weiteren Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die aus Gläubigersicht besonders relevanten Zinszahlungen sind bisher nicht vollständig durch den operativen Cashflow gedeckt. Gleichwohl ist kurz- bis mittelfristig aus den bereits gemeldeten und zukünftig zu erwartenden Vermietungserfolgen, aus der Hebung von Synergieeffekten im Zusammenhang mit der Fair Value REIT-Übernahme sowie aus einer weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur von einer deutlichen Verbesserung der Zinsdeckung auszugehen.

Aufgrund des erhöhten Risikos aus den nicht vollständig durch den operativen Cashflow gedeckten Zinszahlungen, den erwarteten operativen Verbesserungen sowie der äußerst attraktiven Rendite von 10,21% p.a. (Kurs von 92,90% am 05.02.2016) wird die 7,50%-DEMIRE-Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.





KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

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.

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 Publizierens 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